`

MEU جامعة الشرق الأوسط
MIDDLE EAST UNIVERSITY

الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت

The Implication Of Time Sharing contact

إعداد

ربا محمد بلوط

إشراف

الأستاذ الدكتور فائق الشماع

قدمت هذه الرسالة استكمالا لمتطلبات الحصول على درجة الماجستير في الحقوق

قسم القانون الخاص

كلية الحقوق

جامعة الشرق الأوسط

تشرين الثاني 2015

تفويض

أنا الطالبة ربا محمد "الحاج محمود "بلوط، أفوض جامعة الشرق الأوسط بتزويد نسخ من رسـالتي ورقيـاً وإلكترونيـاً للمكتبـات، أو المنظمـات، أو الهيئـات والمؤسسـات المعنيـة بالأبحـاث والدراسات العلمية عند طلبها.

الاسم : ربا محمد "الحاج محمود "بلوط

التاريخ : 29 / 11 /2015

التوقيع :

قرار لجنة المناقشة

نوقشت هذه الرسالة وعنوانها :الأثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت "واجيزت بتاريخ 2015/11/29

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ الدكتور فائق الشماع	مشرفا	التوقيع.................
الدكتور محمد أبو الهيجاء	رئيسا	التوقيع.................
الأستاذ الدكتور صاحب عبد الزهرة	عضوا خارجيا	التوقيع.................

شكر وتقدير

أشكر الله خالقي الذي من على بإتمام هذه العمل المتواضع مع رجائي أن يتقبله ويجعله خالصا لوجهه الكريم.

انطلاقا من قوله تعالى" ومن يشكر فإنما يشكر لنفسه" (سورة لقمان أية 12) ومن قول الرسول عليه الصلاة والسلام (لا يشكر الله من لا يشكر الناس) وأيماناً بفضل الاعتراف بالجميل وتقديم الشكر والامتنان لأصحاب المعروف، فإنني أتقدم بالشكر الجزيل والثناء العظيم لكل من ساعد في إنجاز هذه الرسالة واخص بالذكر:

أستاذي ومشرفي الفاضل الأستاذ الدكتور فائق الشماع حفظه الله على قبوله الإشراف على هذه الرسالة ومتابعته له منذ الخطوات الأولى وعلى ما منحني من صدر واسع ونصح وإرشاد ساعد على إخراج هذا العمل بهذه الصورة، اسأل الله أن يجزيه عني خير الجزاء.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لأعضاء لجنة المناقشة على تفضلهم بقبول مناقشة هذا البحث وإثرائه بالنصائح والتوجيهات التي ساعدت في إخراجه بأفضل صورة، وأسأل الله أن يكتب لهم الثواب.

وأتقدم بالعرفان والتقدير لجامعتنا التي شقت طريقاً صعباً للوصول إلى هذه المكانة العالية بين أصرحة العلم رئاسة وعمادة وأساتذة وإداريين، وشكري موصول لكلية الحقوق بأقسامها عميداً وأعضاء هيئة تدريسسة الذي كان لهم فضل التدريس في هذه المرحلة.

كما أتقدم بالشكر الجزيل لوالدي لمساندته لي، ولأفراد عائلتي جميعا على تشجيعهم حتى أتممت بحثي هذا.

وختاما آمل من الله أن أكون قد وفقت في إعداد هذه الرسالة بالطريقة التي أنفع بها الدارسين والباحثين وأن أنال رضى الله تعالى.

الإهـــداء

إلى روح والدتي الطاهرة

إلى والدي الكريم

إلى إخوتي وأخواتي وأبنائهم

أهدي بحثي المتواضع هذا آملة من الله عز وجل آن يتقبله مني ويجعله في ميزان حسناتي يوم لا ينفع مال ولا بنون إلا من أتى الله بقلب سليم.

الباحثة

ربا بلوط

فهرس المحتويات

الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت

إعداد

ربا محمد بلوط

إشراف

الأستاذ الدكتور فائق الشماع

الملخص

تناولت هذه الدراسة موضوعا له أهمية عملية في القطاع السياحي، كما سعت الدراسة إلى بيان الآثار المترتبة على كل من مالك المنشأة السياحية أو الفندقية والمستفيد من الوحدة والقواعد والأسس التي يقوم عليها هذا النظام.

وقد جاءت هذه الدراسة لتسليط الضوء على أهم الالتزامات والحقوق المترتبة على كل من المتعاقدين في عقد اقتسام الوقت وفق النظام الأردني وبعض القوانين العربية، كالقانون المصري والسعودي والعماني وبينت قصور هذه التشريعات وعدم ملاءمتها للتطبيق في هذا المجال، ووضحت من خلال الرسالة مسؤولية الشركة العاملة في هذا النظام، وطرق تطبيق هذه القوانين على المتعاقدين، وبينت من خلال الدراسة الحماية التي وضعت للمستفيد كون نظام اقتسام الوقت نظام حديث نسبيا ،وتضمنت كافة حقوق والتزامات أطراف هذا العقد والمسؤولية المترتبة عليهم جراء التعاقد.

وقد خرجت من هذه الدراسة بعدة نتائج وتوصيات، حبذا لو يأخذ بها المشرع الأردني مستقبلا وذلك لتلافي الثغرات التشريعية التي توصلت اليها هذه الدراسة ضرورة تنظيم عقد اقتسام الوقت في قانون مستقل أو ضمن نصوص قانون السياحة، بحيث يوافق قواعد القانون المدني

الأردني ضرورة العمل على تصحيح المفاهيم الخاطئة عن عقد اقتسام الوقت من ناحية ضعف القوانين المساندة له، ومن ناحية الأساليب المعتمدة من قبل المسوقين التي عملت على هز صورة هذا العقد عند أغلبية الجمهور، وتشديد الرقابة على الشركات العاملة بهذا النظام، وضرورة أيجاد وتفعيل جهات مختصة رسمية مهمتها توعية الجمهور بكافة جوانب العقد وتقديم النصح والإرشاد لهم، ومعالجة المشاكل الناتجة عن التعاقد.

وأوصي المشرع الأردني بضرورة وضع تنظيم قانوني متكامل ومتوافق مع نصوص القانون المدني الأردني، وقانون السياحة الأردني وذلك لتسهيل عملية التعامل بهذا النظام كونه نظاماً يقلل التكاليف ويوزعها على جميع المستفيدين فيه، وعدم حصر هذا النظام في المنشآت السياحية والفندقية بل وصولها لأوسع من ذلك لتشمل المنشآت العقارية وغيرها.

الكلمات المفتاحية: عقد اقتسام الوقت، نظام اقتسام الوقت، التشريع الأردني، القانون المدني، الحقوق والالتزامات، قانون السياحة الأردني.

The Implication Of Time Sharing contact

Prepared by

Roba Mohammad Ballot

Supervised by

Prof. Faeq Alshamma'a

Abstract

This study has addressed atopic with practical importance in the tourism sector, and the study seeked to show the resulting effects on both the owner of the touristic and hospitality establishment, and the beneficiary from the unit, the result and the principles their system is based on.

The study came to shed the light on the most important obligations and the resulting results on the contractors in the time sharing contract within the Jordanian system and some of the Arabic laws such as the Egyptian, Saudi and Omani laws, and showed the defects in these legislations, and their irrelevance for application to this field.

The study showed the responsibility of the working company in this system and the ways for applying these laws to the contractors, and the study showed the protection placed for the beneficing since the time sharing system is relatively new, and included all the rights and liabilities of the parties in this contract, and the resulting responsibility on them as a result of the contract.

The study come with a set of results and recommendations, it will be preferred if the Jordanian legislator takes them in the future to avoid the legislative gaps the study has reached, and the necessity to organize the

time sharing contract in an independent law or within the tourism law texts, to correspond with the Jordanian civil law, and the need to work to correct the wrong concepts about the time sharing contract regarding the weekness of the supporting laws, and regarding the accredited methods by the marketers that have shacked the picture of this contract by the majority of the public, and restricting the monitoring over the companies operating by this law, and the necessity to establish and activate official specialized parties their task to enlight the public at all sides of the contract, providing the advice and consultation to them, and treating the problems resulting from the contract.

The Jordanian legislator recommended the necessity to set the integrated legal system in accordance with the Jordanian civil law, and the Jordanian tourism law to facilitate the dealing process with this system since this system reduces the costs and distributes them to all the beneficiaries, and not to limit this system to the tourism and hotels establishments, rather to reach wider than this to include the real-estates establishments and other establishments.

Keywords: Time Sharing Contracts, Time Sharing System, Jordanian Legislation, Civil Law, Rights and Liabilities, Jordanian Tourism Low.

الفصل الأول

مقدمة الدراسة

أولا: فكرة عامة عن موضوع الدراسة

في ظل الانفتاح الثقافي ونظام العولمة، ونظرا لنشاط الحركة الاقتصادية على المستوى المحلي والعالمي، ظهرت على الساحة العربية أنظم وعقود تجارية وقانونية جديدة استمدت من الدول الغربية، وتم تطبيقها في بلادنا العربية بشكل عام، وفي الأردن على وجه الخصوص، ومن أكثر تلك العقود والأنظمة التجارية والقانونية شيوعاً وانتشاراً في الوسط السياحي والأسواق العقاري، نظام اقتسام الوقت أو المشارك' الزمنية، وهو ما يعرف بعقد (التايم شير).

حيث انتشر نشاط بيع الوحدات العقارية في المنتجعات السياحية والفنادق على أساس نظام اقتسام الوقت، وسارعت الكثير من الشركات السياحية والمستثمرين في المجال السياحي والعقاري إلى الاستفادة من هذا النظام الذي ظهر منذ ما يقارب40 عاماً في أوروبا والولايات المتحدة وبريطانيا وفي فرنسا منذ عام 1963[1]، ثم انتشر في أكثر من (80) دولة حول العالم، ونشأت عدة منظمات عالمية خاصة تضم في عضويتها قرىً ومنتجعات ومنشآت سياحية وفندقية، مثل منظمة RCI[2] ولكنه لا يزال غير منظم في معظم الدول العربية وفي الأردن على وجه الخصوص.

---

[1] جميعي، حسن عبد الباسط. (1997)، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، النسر الذهبي للطباعة، مصر ص4.

[2] عرفة، محمد، (2001)، السياحة بنظام المشاركة بالوقت لترويج السياحة وتشجيعها في السعودية، صحيفة الاقتصادية، العدد 4659.

ويقصد بعقد اقتسام الوقت أو "امتلاك عطلة "(1) "أو شراء الوقت" (2) أن يشتري شخص ما حق الانتفاع بإحدى الوحدات في منتجع سياحي، بحيازته لمدة زمنية محددة، كأسبوع أو أسبوعين أو ثلاثة أسابيع على الأكثر من السنة بحيث يحق له أن يقيم في هذه الوحدة خلال المدة المتفق عليها في العقد.

وببساطة أكثر هو عقد يبرم بين أحدى شركات السياحة المالكة للقرى السياحية والمنتجعات، وبين الأشخاص الراغبين بتملك وحدة سكنية في إحدى القرى لمدة معينة من كل عام بمقابل نقدي موزع على أقساط، كما يحق له أن يهديها إلى أحد أقاربه أو أصدقائه، ويحق له توريثها من بعده، ويحق له بيعها للغير. أن يبادل حصته بحصة أخرى في نفس المنتجع السياحي، أو بمنتجع آخر من ضمن المنتجعات السياحية التابعة للمنظمة التي تكون ضمن عضويتها.

وبالرغم من حداثة هذا النظام وجديّته، إلا أنه أنتشر في المجتمع العربي، وعنيت به بعض الدول العربية وقامت بسن القوانين والأنظمة والتعليمات، من أجل رسم خطوط واضحة، وتسيير هذا العقد وتبين كيفية تطبيقه لما يحققه من مميزات تتوافق مع الإمكانات البسيطة والمتواضعة لشريحة معينة من الناس، والذي تكون لهم رغبه في السياحة أو امتلاك وحدة سكنية لقضاء عطلاتهم فيها.

ومن أهم ما يحققه هذا العقد تنشيط القطاع السياحي طوال العام في الفنادق والمنتجعات السياحية والبواخر الكبيرة واليخوت والطائرات، وأماكن المخيمات والآلات الثقيلة، وعلى النطاق

---

(1) www.comsumer.org

(2) http://arpc.afrc.af.mil/jaltime.htm

الأضيق مثل قاعات الاحتفالات أو استئجار السيارات لفترات زمنية معينة[1] ويزيد فرص الاستثمار والتملك للمواطنين والأجانب، وتخفيف الضغط على مواسم السياحة خلال السنة، وتخفيف الضغط على البنية الأساسية للوحدة العقارية، والاحتماء من التضخم وغلاء الأسعار وبالتالي نلمس نتائج عديدة مثل إيجاد فرص عمل جديدة، وتشغيل وسائل النقل البري والجوي والبحري، وتشغيل المنشآت والمطاعم والاستراحات.

وعمليا يقصد المتعاقدين من وراء نظام اقتسام الوقت الاستغلال، أي الاستثمار، عن طريق تأجير حصته في الوحدة العقارية، وتمكين الشركات السياحية من تجميع أموال كثيرة مسبقاً قبل أن يتمكن المنتفع من الاستفادة بالوحدة العقارية موضوع العقد.

ومما لا شك فيه أن وجود هذا التنظيم القانوني يسهم في تشجيع السياحة الداخلية ويدعمها باعتباره رافداً من روافد الاقتصاد الوطني، ولكن فاعليته تتطلب ترويجاً داخلياً وخارجياً، لإظهار مميزاته بحيث يصبحوا العاملين في النشاط السياحي على دراية تامة بالبرامج والمنتجعات السياحية المتوافرة لدى المملكة على مدار العام.

ولقد كان التركيز في هذه الرسالة على أبرز التوجيهات العالمية التي تعالج عقد اقتسام الوقت، وسنتناول عدة قوانين عربية ونستخلص منها ملامح هذا العقد، وذلك لصعوبة الحصول على كتب قانونية أو مصادر أخرى قانونية بحته، ولهذا فإن أغلب مراجع هذا البحث من المقالات المنشورة على شبكة الانترنت، قد تم تحليلها واستخراج المعلومات التي تفيد وتخدم هذه الرسالة،

---

[1] أبو سليمان، عبد الوهاب ابراهيم. (بدون سنة نشر) عقد التملك الزمني. بحث منشور مجلة البحوث الفقهية المعاصرة.

فعقد اقتسام الوقت وبعيداً عن الجانب القانوني مرتبط بعدة جوانب تجارية واقتصادية أخرى لا نستطيع فصلها عنه.

وتقتصر هذه الدراسة على التعريف بعقد اقتسام الوقت وكيفية تكوينه كونه عقد مستحدث والطبيعة القانونية والشروط والخصائص العامة والخاصة والآثار المترتبة على هذا العقد والجزاء المترتب على الإخلال به.

ثانيا: مشكلة الدراسة:

مع تطور القطاع السياحي وتزايد الاهتمام بالسياحة وبالمنتجعات السياحية، وظهور العقود والأمور المستجدة في هذا المجال مثل عقد اقتسام الوقت، فكان لا بد من وجود نصوص قانونية كاملة تنظم وتحمي هذه الأمور المستجدة وذلك للابتعاد عن مصادر الغش والخداع، والعمل على إيجاد الضوابط التي تحمي المتعاقدين، الذين يطمحون من خلال إبرامهم هذا العقد إلى الاستمتاع بعطلات سياحية عن طريق المشاركة في الوقت في أماكن سياحية أو الاستفادة منها.

وعليه فإن عدم وجود النصوص القانونية الكافية الذي تنظم هذا العقد، وقلة وجود الدراسات القانونية في هذا المجال، وقلة وجود الكتب القانونية البحتة التي تفسر وتشرح عقد اقتسام الوقت فإن هذا يثير الصعوبة في ضبط وتنظيم هذا النوع من العقود، ومحلياً عدم وجود تشريع أردني يحكم وينظم هذا العقد.

وعقد اقتسام الوقت هو عقد من نوع خاص ولا نستطيع اعتباره عقد بيع أو هبة ولا تصلح القواعد العامة في القانون كالمتعلقة بالبيع أو الإجارة أو الهبة لمعالجة هذا العقد، فهو بحاجة إلى تشريع خاص يحدده وينظمه ويضبطه تشابه القوانين الموجودة في فرنسا وبريطانيا.

وتكمن المشكلة بالنسبة لعقد اقتسام الوقت بالنهاية عقد يحتاج إلى إرادة حرة، وقد يتخلله عدة عقود أخرى مثل عقد الإقامة الفندقية [1] فنرى أن المشترك يوقع العقد بإرادته وأن ما يثير حساسية هذا العقد أنه يعتمد على مقدرة مندوب التسويق على الإقناع والجذب، فهم أشخاص مدربون على إقناع الأشخاص بمميزات هذا العقد والأمر الذي يجعل المشترك يبرم العقد بكامل إرادته وبالتالي لا يملك بعد ذلك الادعاء أو التمسك بالإكراه، أو أنه تخلل العقد عيب من عيوب الرضا.

ومما سبق ارتأيت إلى تسليط الضوء على عقد اقتسام الوقت في هذه الدراسة محاولة التعريف بالعقد، وبيان الأثر المترتب عليه.

ثالثا: أهداف الدراسة:

تهدف هذه الدراسة إلى بيان ماهية عقد اقتسام الوقت، وتعريفه والتسمية التي ترد عليه، وخصائص وأركان هذا العقد كونه عقداً مستحدثاً، وبيان الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت والجزاء المترتب جراء الإخلال بالعقد، وتهدف إلى تحليل النصوص القانونية والآراء الفقهية القانونية المتعلقة بموضوع العقد والتطبيقات العملية.

رابعا: أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذه الدراسة في مدى ظهور وانتشار عقد اقتسام الوقت، حيث أصبح هذا العقد عقداً عالمياً مع تعدد الصيغ والأسماء التي تطلق عليه، إلا أنه في النهاية عقد وبحاجة إلى

---

[1] أبو الغيظ، رشا مصطفى محمد(2007) التزام السلامة لنزلاء الفنادق والقرى السياحية.دار المطبوعات الجامعية. الاسكندرية.

ضبط أركانه وشروطه، وذلك لمنع أي إخلال في مركز هذا العقد، وعملياً تكمن أهمية هذا العقد في كيفية إبرامه بين أطرافه، وصيانة حقوق والتزامات كل من الطرفين حيث إن هناك الكثير من المزايا التي يستأثر بها هذا العقد كتمكين الأشخاص ذوي الدخل المتوسط من السياحة وزيادة فرص الاستثمار والتملك لهؤلاء الأشخاص، وتخفيف الضغط على المواسم السياحية لتوزيعها على مدار العام، وبالتالي تنشيط قطاع السياحة، وايجاد العديد من فرص العمل، والحد من البطالة والأهم من ذلك هو إغناء السياح من وراء تملك الوحدات السياحية، وتمكين الشركات السياحية من تجميع فريد من الأموال.

خامسا: أسئلة الدراسة:

تحاول الدراسة الأسئلة الإجابة عن الرئيسة التالية:

1- ما عقد اقتسام الوقت (Time Share) وما الفكرة الذي يقوم عليها؟

2- ما طبيعة عقد اقتسام الوقت (Time Share)؟

3- ما موقف الشريعة الإسلامية من عقد اقتسام الوقت (Time Share)؟

4- كيف يتم إبرام عقد اقتسام الوقت (Time Share)؟

5- أين تكمن أهمية عقد اقتسام الوقت (Time Share) وإلى أي مدى يستفاد منه؟

6- ما مدى تطبيق هذا العقد في المجتمع المحلي؟

7- ما النصوص القانونية التي تحكم هذا العقد؟

8- ما الآثار التي تترتب على إبرام عقد اقتسام الوقت بالنسبة للمالك أو المستفيد؟

9- ما المزايا والعيوب التي يتمتع بها هذا العقد؟

10- ما موقف القانون الأردني من عقد اقتسام الوقت وكيف عالجه؟

11- كيف عالج القضاء الأردني حالات الإخلال بهذا العقد من قبل أطرافه؟

سادسا: حدود الدراسة:

تقتصر حدود هذه الدراسة على بيان مفهوم بعقد اقتسام الوقت الذي ظهر في مجال السياحة والقواعد العامة التي تنظم هذا العقد، والقواعد القانونية الخاصة بعقد اقتسام الوقت، والشروط والأحكام المنظمة له من وجه نظر الفقه والقانون، والآثار المترتبة على إبرامه والالتزامات الملقاة على أطرافه والجزاء المترتب جراء الإخلال بالعقد.

وفيما يتعلق بالحدود الزمانية للدراسة، ستجرى هذه الدراسة خلال العام الجامعي 2015 ومن المتوقع إنجازها خلال الفصل الأول من العام المذكور.

أما الحدود المكانية للدراسة، فسيكون المكان الرئيس لهذه الدراسة هو العقارات والمنقولات التي تأخذ حكم العقارات في التعامل مثل السفن والطائرات واليخوت، ونخص هنا العقارات السياحية كونها تشكل النطاق الأوسع والأكبر مقارنة بالمجالات الأخرى، وبالتالي تقتصر الدراسة على العقارات السياحية فقط، وذلك لتنظيمها من قبل نظام تملك العطلات واقتسام الوقت لسنة 2011، وقانون السياحة رقم (20) لسنة 1988.

سابعا: محددات الدراسة:

لا يوجد أية قيود يمكن أن تحول دون الاستفادة من نتائج هذه الدراسة سواء أكانت في الأردن أم في غيره من الدول الأخرى.

ثامنا: مصطلحات الدراسة:

-**اقتسام الوقت**: هو اشتراك عدد من الناس للاستفادة من المنتجعات السياحية والفنادق عن طريق شراء حصة في وحدة سياحية أو شراء منفعتها لوقت محدد من كل عام ويستفيد منها باقي المتعاقدين الآخرين باقي العام.

-**المنشأة:** المنشأة المعدة والمرخص لها بممارسة مهنة تملك العطلات واقتسام الوقت من خلال بيع أو تسويق.

- **الوحدة:** جزء من المنشأة أو المشروع التي تدار من قبل المالك أو الغير.

- **المهنة**: مهنة تملك العطلات واقتسام الوقت من خلال بيع أو تسويق الوحدة.

-**المالك**: مالك المنشأة أو المشروع.

-**المشترك: المستفيد**: صاحب حق الانتفاع بتملك العطلات واقتسام الوقت بموجب العقد المبرم مع المالك مباشرة والمرفق ببطاقة حق انتفاع في نادي تبادل عالمي.

-**الحصة**: هي القسم أو السهم أو النصيب الذي يشترك به المشترون في ملكية واحدة والانتفاع به.

البرنامج التبادلي: أي طريقة أو خطة أو ترتيبات، أو إجراءات لغايات تبادل حق الانتفاع في استخدام الوحدة.

تاسعا: الإطار النظري للدراسة:

تقسم هذه الدراسة إلى خمسة فصول، يتناول الفصل الأول مقدمة الدراسة، وفيه تتناول الدراسة الإطار العام بدءاً بالتمهيد ومشكلة الدراسة، وأسئلتها، وأهدافها، وأهميتها كما تم عرض حدود الدراسة ومحدداتها، ومن ثم الدراسات السابقة التي تختلف وتتشابه مع بعض جوانب دراستي هذه.

أما الفصل الثاني من هذه الدراسة فيتناول نبذة عن عقد اقتسام الوقت وفيه مبحثان: يتناول المبحث الأول ماهية عقد اقتسام الوقت نشأته وتعريفه وتكوينه، ويتناول المبحث الثاني الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت والبحث بكيفيته وتميزه القانوني عن باقي العقود.

ويتناول والفصل الثالث من هذه الدراسة الاثار المترتبه على اقتسام الوقت بالنسبة لمالك المنشأة السياحية او الفندقية ويعالج المبحث الأول التزامات المالك في عقد افتسام الوقت، وينفرد المبحث بالحقوق المترتبة للمالك في عقد اقتسام الوقت.

والفصل الرابع من هذه الدراسة يتناول الآثار التي تترتب على هذا العقد بالنسبة للمستفيد، إذ يقسم إلى مبحثين: المبحث الأول يتناول التزامات المستفيد في عقد اقتسام الوقت، ونتناول حقوق المستفيد في عقد اقتسام الوقت بالمبحث الثاني.

أما الفصل الخامس فيتناول النتائج والتوصيات التي خرجت بها الدراسة.

عاشرا: الدراسات السابقة:

1- دراسة المصري، رفيق يونس (2004) بعنوان: **المشاركة بالوقت.Time Share**

تناولت هذه الدراسة تعريف عقد المشاركة بالوقت والتسمية الواردة على هذا العقد، واختلافها ويلقي الباحث بنظرة تاريخية على بدايات هذا العقد وكيفية نشأته والمزايا التي تختص به وكيفية تأثيره على نطاق السياحة بشكل عام، والطبيعة القانونية للعقد هل هو عقد بيع أم عقد أيجار أم شركة أو مهايأة، أم أنها تعد جائزة وتطبق عليها أحكام الإرادة المنفردة، ويبين كيفية إبرام هذا العقد والالتزامات الملقاة على أطرافه، وحكم الشريعة الإسلامية لهذا العقد (1).

2-دراسة أبو سليمان، عبد الوهاب(2007) بعنوان: **عقد التملك الزمني، دراسة قانونية مقارنة.**

تناولت هذه الدراسة عقد التملك الزمني بشكل عام والبداية التاريخية له، ومراحل التطور التي يمر بها، ويلقي الضوء على تعريفه بشكل مفصل، وعلى أنواعه ومجالات تطبيقه، ورأي الفقه الإسلامي بهذا العقد وخصائصه التي يتميز بها المنظور الإسلامي، والمذاهب الأربعة وكيفية انعقاده بين أطرافه وصحة واكتمال شروطه، ويميز العقد التملك الزمني عن غيره من العقود كالبيع والإجارة. (2)

2- دراسة زهران، طه (2009) بعنوان: **نظام التعاقد بالمشاركة الزمني.**

تناولت هذه الدراسة موضوعات كثيرة تتعلق نظام التعاقد بالمشاركة الزمنية أهمها: تعريف نظام التعاقد بالمشاركة الزمنية، وأساسها التاريخي، والنظام التي تتبعه شركات السياحة لتنظيم هذا

---

[1] المصري، رفيق يونس، (2004) ندوة بعنوان المشاركة بالوقت، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي –جامعة الملك عبد العزيز، جدة.

[2] أبو سلمان، عبد الوهاب إبراهيم (2007)، عقد التملك الزمني، دراسة قانونية مقارنة. مجلة البحوث الفقهية المعاصرة.

العقد وكيفية إبرامها له، والتقييم الشرعي لهذا العقد، والتقييم القانوني لنظام التايم شير ويعرض صورة مقترحة لتنظيم العقد للتخفيف من المشكلات التي تترتب عليه (1).

3- دراسة عرفه، محمد (2007)، بعنوان: **أهمية التنظيم القانوني للسياحة بالمشاركة بالوقت.**

تناولت هذه الدراسة أهمية التنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت، وتحديداً في السعودية كونه عقد جديد، فالأولى سن التشريعات لتنظيمه وتحديده من منظور الشريعة الإسلامية وهل تجوز بيع هذه الحصص المشاعة؟ وكيفية حماية المستهلك السعودي المنتفع بالوحدة السكنية والالتزامات الملقاة عليه جراء إبرامه للعقد (2).

5-دراسة محاسنة، نسرين(2005)، بعنوان: **عقد اقتسام الوقت، دراسة قانونية القانون الأردني والقوانين المقارنة.**

تناولت هذه الدراسة مفهوم اقتسام الوقت في السوق العالمية والأردنية وصوره وأنواعه، والطبيعة القانونية لهذا العقد، وتعالج الآثار القانونية والتزامات البائع وحقوق والتزامات المشترك في العقد، وتبين وجه نظر القضاء الأردني، وكيف عالج الأمور المختصة بالعقد، وكيفية تطبيق قانون مختص في حالة وجود مشاكل، ووجه نظر المشرع المصري بعقد اقتسام الوقت، وقارنت عقد اقتسام الوقت بمنظوره العام بالقانون الأردني والقوانين الأخرى (3).

---

[1] زهران، طه (2009)، نظام المشاركة الزمنية، بحث منشور على منتديات طلاب كلية حقوق الزقازيق.

[2] عرفه، محمد(2007) اهمية التنظيم القانوني للسياحة بالمشاركة بالوقت، بحث منشور على صحيفة الاقتصادية العدد 5044 بتاريخ 2007/8/3.

[3] محاسنة، نسرين (2005)، عقد اقتسام الوقت، دراسة قانونية القانون الأردني والقوانين المقارنة.بحث منشور .جامعة اليرموك.

6-دراسة حمدون ندى سالم، (2011)، **عقد المشاركة بالوقت، دراسة مقارنة.**

تناولت هذه الدراسة أربعة مباحث تضم فيها ماهية عقد المشاركة بالوقت، والتسمية، وتدرج التسميات التي تطلق عليه، وتبين خصائص عقد المشاركة بالوقت ومنها أنه عقد رضائي وملزم للجانبين وشكلي، وتكيف هذا العقد هل هو عقد بيع أم أيجار أم غير ذلك، وتلقي الضوء على أطراف العقد والتزاماتهم والأمور المترتبة على كل من الطرفين (1).

7-دراسة عبادي، بتول صراوة (2012) **العقد السياحي دراسة قانونية مقارنة.**

تبحث هذه الدراسة بموضوع العقد السياحي الذي هو أساس عقد اقتسام الوقت، وتتلخص بتعريف العقد السياحي وخصائصه ومميزاته وطبيعته القانونية، وكيفية انعقاد هذا العقد وأطرافه وأركانه، وتشتمل على الآثار العامة للعقد والآثار الخاصة لوكالة السياحة والسفر والسائح، والمسؤوليات الملقاة على عاتق وكالة السفر في حالة نشوء الخطأ الشخصي لها وكيفية التعويض عن ذلك الخطأ، ومع التأكيد على قلة الدراسات المختصة بالسياحة، والعقد السياحي (2).

ما يميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقة؟

إن ما يميز هذه الدراسة عن الدراسات السابقة هو أنها تبحث في عقد اقتسام الوقت من وجه نظر القانون المدني الأردني، معتمدة على، نصوص قانون السياحة الأردني، وعلى نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني والآراء الفقهية والقانونية والعملية.

---

[1] حمدون، ندى سالم، (2011)، عقد المشاركة بالوقت، دراسة مقارنة بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، جامعة الامارات العربية، كلية الحقوق.

[2] عبادي، بتول صراوة (2012) العقد السياحي دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية. بيروت.

أحد عشر: منـهجية الدراسة:

ستعتمد الدراسة على منهج البحث التحليلي القائم على تحليل النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة في ضوء القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976، وقانون السياحة الأردني رقم (20) لسنة 1988 ونظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني لسنة 2011، وكذلك آراء الفقه القانوني والأحكام القضائية ذات الصلة بموضوع هذه الدراسة.

الفصل الثاني

نبذه عن عقد اقتسام الوقت

يعيش العالم في العصر الحالي ثورة سياحية هائلة، وفي دراسة مستقبلية قامت بها منظمة السياحة العالمية (UNWTO) من1995–2020 فقد بينت النتائج أن حجم السياحة الدولية في تطور وازدياد مستمر، ومن المتوقع أن يصل في العام 2020، إلى مليار و600 مليون زيارة سياحية، وتقدر حجم العوائد بـ 200 مليار دولار (1).

وبحسب توقعات عالم المستقبليات الأمريكي (جون نيزيت)، فإن اقتصاد العالم في القرن الحادي والعشرين سوف تقوده ثلاث صناعات خدمية، (وهي صناعة الاتصالات– وتكنولوجيا المعلومات –وصناعة السفر والسياحة) وهناك عوامل من شأنها أن تؤثر في صناعة السياحة في العقد المقبل، كالعوامل السياسية والاقتصادية والديموغرافية، والكثير من العوامل التي تحدد طبيعة الاتجاهات(2)، والتي بدورها ستحدد نسبة المشاركة في السياحة سلبا وإيجابا، فالأوضاع السياسية تلعب دوراً مهماً في رواج السياحة بالعالم ككل وبالوطن العربي خاصة، فالربيع العربي كان له أثراً في تراجع السياحة على الصعيد العربي والعالمي.

وفي ظل الانفتاح الثقافي ونظام العولمة، ونظراً لنشاط الحركة الاقتصادية، ظهرت على الساحة العربية أنظمة قانونية وعقود تجارية جديدة كان من شأنها التأثير الإيجابي على القطاع السياحي، استمدت من الدول الغربية وتم تطبيقها في البلاد العربية، ومن أكثر تلك العقود شيوعا وانتشارا في الوسط السياحي والأسواق العقارية هو نظام اقتسام الوقت أو المشاركة الزمنية.

---

(1) السيسي، ماهر عبد الخالق، (2003) صناعة السياحة، القاهرة، مطابع الولاء الحديثة، ص 281.

(2)، نفين –عيد، ابراهيم، دراسة تأثير المتغيرات الدولية والمحلية على صناعة السياحة الحاضر والمستقبل، مجلة اتحاد الجامعات العربية للسياحة والضيافة، كلية السياحة والفنادق جامعة قناة السويس، ص1.

ويعدُّ هذا العقد (اقتسام الوقت) أسلوبا للانتفاع بعقار معين أو بعين محددة أو موصوفه مع آخرين لمدة زمنية محددة لكل منهم، وقد بدأ هذا النظام في أوروبا لتلبية متطلبات أكبر عدد من القادمين للسياحة ثم تطورت الفكرة بانتقالها إلى أمريكا وأخذت بالانتشار، وشملت جميع أنحاء العالم، حيث يعرف بأنه " تملك المنافع لقضاء فترة زمنية محددة أسبوعا أو شهرا في العام لشقة موصوفة في الذمة في بلد معين أو بلدان عديدة"(1).

ويتيح نظام اقتسام الوقت توزيع تكاليف الإنشاء والتأثيث، والإدارة، والتشغيل، والصيانة الدورية على عدة منتفعين مما يخفف على المنتفعين الحمل ويمنحهم خدمات سياحية فاخرة، وتمنح لهم ميزة استعمال مرافق تتوافر فيها وسائل راحة قد لا تتاح لهم لولا هذا النظام، ويقدم هذا النظام للمنتفع فرصة استثمارية فيعطيه الحق في تأجير المدة لحسابه الخاص فيكون قد حقق مكاسب مادية خاصة لهذا النظام ومختلف عن غيره من الأنظمة السياحية أو أنظمة التأجير، وتعطي للمنتفع الحق في التعرف على أكثر من بلد، وذلك من خلال شركات التبادل العالمية .

وفي الوقت الراهن أصبحت ظاهرة نظام اقتسام الوقت ظاهرة عالمية ومحلية، وتلعب دوراً في تخصيص الموارد وتؤثر على الاقتصاد بشكل كلي وجزئي، وبالتالي يستلزم تحليلاً للنظام بشكل كلي، وللجانب القانوني والتشريعي، وذلك للعمل على تعظيم الآثار الإيجابية، وتقليل الآثار السلبية بقدر الإمكان، هذا وأكثر ما دعا لصدور نظام اقتسام الوقت في الوحدات العقارية السياحية.

ولغايات التعرف على عقد اقتسام الوقت، سوف يتم تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين على النحو الآتي:

المبحث الأول: ماهية عقد اقتسام الوقت.

المبحث الثاني: الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت

---

(1) عمر، محمد عبد الحليم، ندوة المشاركة الزمنية وحقوق الاتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر،24 فبراير 2008م مطبعة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الازهر، مدينه نصر، ص2.

المبحث الأول

ماهية عقد اقتسام الوقت

يعد نظام اقتسام الوقت أحد أهم دعائم صناعة السياحة في العالم، ويمثل أحد أسرع القطاعات تطوراً ونمواً، وتتلخص فكرة نظام اقتسام الوقت بقيام بعض الشركات ببناء منتجعات أو قرى أو مدن سياحية، وبدلا من أن تقوم بطرح تلك الوحدات (شقق أو فلل أو شاليهات) للبيع وعادة ما تكون مرتفعة السعر حيث يدفع الشخص مبلغا مرتفعاً من أجل قضاء عطلة تقدر بأسبوع أو أسبوعين، ويلحق بذلك تكاليف الصيانة والتأمين والحراسة، وتقدم الشركات التي تطبق نظام اقتسام الوقت وحدات سياحية للأشخاص، حيث يتم تقسيم كل وحدة مكانية إلى وحدات زمنية لا تقل بالعادة عن أسبوع، ويتم بيعها أو تأجيرها لمدة لا تقل عن عشرين سنة، حيث ينتفع كل شخص حسب الوقت الذي يناسبه وكل ذلك مقابل مبلغ إجمالي يتفق عليه الطرفان(1).

هذا النظام يتيح للشخص شراء ملكية أو حق الانتفاع لوحدة سياحية في منتجع معين لمدة زمنية محددة، تقدر بأسبوع لعدد معين من السنوات أو قد يكون مدى الحياة، كما يحق للشخص تأجيرها أو إهداءها أو بيعها أو حتى استبدالها بفترة زمنية أخرى، ويبقى حق البائع في إدارة العقار مع إعطاء كل المنتفعين حقوقهم، وذلك لضمان حسن استغلال الوحدة السكنية وتلبية رغبات جميع المنتفعين، وسوف يتم في هذا المبحث عرض ماهية عقد اقتسام الوقت من خلال مطلبين:

- المطلب الأول: نشأة وتعريف عقد اقتسام الوقت.
- المطلب الثاني: تكوين عقد اقتسام الوقت.

---

(1) سلامة، احمد عبد الكريم(2000)، عقد المشاركة الزمنية او اقتسام الوقت في القانون الدولي الخاص، دار النهضة العربية، القاهرة، ص40.

المطلب الأول

نشأة وتعريف عقد اقتسام الوقت

تعددت الأقوال حول نشأة هذا النظام وتاريخ ظهوره، وبعد الاطلاع تبين أنه قد بدأ في بداية الستينات في أوروبا، ومع التوسع الاقتصادي بين دول العالم انتقل هذا النظام من دولة إلى دولة ومن صورة إلى صورة، وفي كل مرحلة من مراحله كان يبدو بصورة تختلف عن الصورة السابقة إلى أن استقر إلى ما هو عليه الآن، فبدت ملامحه وانتقل من مرحلة كونه نظاماً سياحياً استثمارياً إلى أن وصل لمرحلة العقد الذي يرتب حقوق والتزامات المتعاملين به، وبعد ما اتضحت صورة هذا العقد اختلف أثر هذا العقد باختلاف الدول، فمن المشرعين من أخذ به ونظمه ووضع له أنظمة وتعليمات لحسن سير هذا النظام وللحد من التلاعب والغش والتدليس، ومنهم من تركه على حاله دون تنظيم أو عناية مع وصوله إلى **مرحلة** التطبيق العملي وفتح الباب لعمليات النصب والاحتيال، وسنتناول في هذا المطلب النشأة والتطور التاريخي والتشريعي لهذا النظام منذ بداياته إلى أن وصل للشرق الأوسط.

الفرع الأول: نشأة وتطور نظام اقتسام الوقت

أولا: التطور التاريخي لعقد اقتسام الوقت في المملكة المتحدة:

ذهب عدد من الباحثين إلى أنّ أول استخدام لنظام اقتسام الوقت كان في المملكة المتحدة، في اسكتلندا عام1957 بواسطة شركات بريطانية [1] وفي ذلك الوقت كانت تقوم فكرة النظام على نظام خاص للتعامل على الحصص الزمنية المخصصة لقضاء العطلات، وكان يطلق عليها اسم (النادي الأمين) وهو عبارة عن ناد يجتمع في عضويته المستفيدين من أصحاب الحقوق في

---

[1] صاحب، اشراق صباح، (2010) عقد المشاركة الزمنية التايم شير، مجلة رسالة الحقوق، العدد الأول، 192-212.

الإقامة على أن يتم اختيار شخص موثوق منهم يقوم على إدارة ملكية العقارات، وذلك لضمان حقوقهم ويطلق على هذا الشخص اسم (الأمين) **(1).**

وتتلخص فكرة نظام النادي الأمين بأن يقوم المستثمر ببناء العقارات والمرافق المخصصة لقضاء العطلات، الذي تعرف باسم (Resort) وبعد إتمام عملية البناء يتم نقل ملكية هذه العقارات بشكل مؤقت إلى الأمين ومن خلال عقد خاص يسمى (بعقد اتفاق الثقة)**(2)** فتقوم الأمين بحيازة الملكية عن طريق شركته أو عن طريق أحد فروعها وفي أغلب الأحيان تكون شركات الفرد الواحد بحيث يكون الأمين- شخصا واحدا- هو الشريك الوحيد، ويقوم المستثمر بتحديد شروط إشراف الأمين على الموقع السياحي ويعين التصرفات التي يمارسها على العقار، فيقوم بذلك الأمين عن طريق شركتان: واحدة تكون مختصة في التسويق، فتسوق الحصص الزمنية التي تتعلق بالإقامة، والشركة الأخرى تمارس الإدارة على الموقع السياحي ضمن مجموعة أعماله ويؤسس الأمين ناد ينضم إليه أصحاب الحقوق في الحصص الزمنية التي يتم بيعها.

---

[1] ويعرف الأمين بأنه الرقيب على حسن سير النظام ورقابة قواعده وحماية مصالح أعضاء النادي أصحاب حقوق الإقامة، ويمثل صفة مالك العقار بكافة عناصره ،وهو الحارس على الاموال التي يدفعها الراغبون في الانضمام إلى النادي والحصول على حق الإقامة، حتى يتم نقل هذه الحقوق اليهم بصفة نهائية ،وهو صاحب سلطة الإدارة والتصرف في الأموال التي نقلت إليه ملكيتها من خلال نظام الثقة، ويمثل موقع سلطة مستقلة عن المستثمر الذي يفقد كافة سلطاته على العقارات وعلى إدارة المشروع بمجرد إبرام عقد الثقة ،ويتمتع الأمين باستقلالية عن باقي أعضاء النادي ولا يخضع لرقابتهم ،ولكن يخضع لرقابة القاضي المختص، ويلتزم بحدود. الغزالي، محمد محمد، (2008) التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت "التايم شير" المشاركة الزمنية "التايم شير "وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر جامعة الازهر ص9.

[2]: نظام الثقة هو نظام مميز عرف في القانون الانجليزي تعتبر الثقة فيه حجر الزاوية ولم يعرف في القانون اللاتيني ولم تعرفه النظم القانونية في فرنسا ومصر وبلجيكيا ويتميز بطول مدة التأجير ويجمع فيه الأمين بين صفة الوكيل والمالك عن طريق الحيازة وصفة الأمين على الأموال التي يتم دفعها كعضوية للنادي والتي تخول حق الإقامة، نقلا عن جميعي، حسن عبد الباسط، مرجع سابق، ص9.

ومن ثم يقوم الأمين بنقل كافة حقوق الإقامة منه إلى شركة التسويق باعتبارها عضواً في النادي وتلتزم بتسويق حقوق الإقامة وتقوم بوضع حقوق الإقامة تحت تصرف المستفيدين والذين أصبحوا أعضاء في النادي ويمنحون شهادة بعضوية النادي سيوقعها الأعضاء المؤسسون، وبذلك تمنحهم حق الإقامة من خلال هذه العضوية **(1)**.

ثانيا: التطور التاريخي والتشريعي لعقد اقتسام الوقت في سويسرا:

يرجع تاريخ نظام اقتسام الوقت إلى بداية الستينات، حيث ظهر في سويسرا عام 1963 وذهب عدد من الباحثين إلى أن بداية هذا النظام ظهرت عندما وجد الناس صعوبة في الحجز لقضاء عطلاتهم السياحية من سنة لأخرى، ولتفادي هذه المشكلة بدأ المسافرون بعمل اتفاقيات مسبقة للحجز المبكر لعدد من السنوات المقبلة، وأول من بدأ بذلك مؤسسة (Hapimag)، فعملت على تنظيم رحلات المسافرين، وقد عملت نظاماً سمي آنذاك بنظام النقاط (2) وقام هذا النظام على أساس شراء النقاط وليس الأسابيع _كما هو الآن_ وهي ما زالت تقوم بهذه المهمة حتى الآن في 12 دولة أوروبية، وأصبح لديها أكثر من 30000 عضو**(3)**.

ووفق هذا النظام كان المشتري يتمتع بحق الانتفاع أو الإشغال لوحدة سكنية ما لعدد معين من السنين مدفوعة (لأجر مقدم)، وتقوم فكرة النقاط على قيام المؤسسة بتقييم الفنادق وإعطاء كل فندق عددا معينا من النقاط، تبعا لمستوى الفندق والخدمات التي يقدمها للزائرين والمميزات التي يقدمها ويقوم المشتري بشراء عدد معين من النقاط بحسب إمكانياته المادية، وذلك يعطيه الحق في قضاء مدة معينة بحسب عدد نقاطه.

---

(1) جميعي، حسن عبد الباسط، مرجع سابق، ص10.

(2) الغزالي، محمد محمد، مرجع سابق، ص3.

(3) http//timeshare.scta.gov.sa /timeshare/intro details.jsp

وللتوضيح أورد المثال الآتي: إذا كان للمشتري (12) نقطة فهذا يعطيه الحق في قضاء أسبوع في السنة في فندق من فئة (12) نقطة أو أسبوعين في فندق من فئة (6) أو ثلاثة أسابيع في فندق من فئة (4) نقاط ويكون له الحق في اختيار الفندق والمنطقة الجغرافية والتاريخ الذي يناسبه، ولكن بشرط إخبار المؤسسة قبل الوقت المطلوب بمدة كافية لترتيب ذلك (**1**).

ثالثا: التطور التاريخي والتشريعي لعقد اقتسام الوقت بفرنسا.

في أواسط 1960 ظهر نظام اقتسام الوقت في مصيف بجبال الألب الفرنسية وبسبب احتياج السياح لموقع دائم للإقامة فيه في فصل التزلج، فطبق مالك المصيف (نظام اقتسام الوقت) وجذب أكبر عدد من السياح وانتهى بفكرة إقراره لعدد من المستفيدين بحق استعمال الغرف لفترة زمنية محددة، بدلا من أن يبيعه لشخص واحد بمبلغ باهظ ويمتلكه ملكية تامة، وحول اوتيله الصغير إلى هذا النوع من التملك وكانت فكره ناجحة، وبقي هو المالك الوحيد مع حصوله على المال جراء استثماره، وكانت إيذانا بصناعة جديدة في عالم السياحة (**2**).

وقد نشأ نظام المشاركة في فرنسا وبشكل عملي في(20) ابريل(1967) بواسطة شركة مارسيليا التي قدمت في سوق السياحة عرضاً مميزاُ كان شعاره "لا تستأجر الغرفة لكن اشتر الفندق فهو أقل ثمنا" ومنذ ذلك الوقت تعددت المسميات التجارية لتسويق هذا النظام، واختلفت الصيغ التعاقدية المحددة للطبيعة القانونية للتعاقد، ولحقوق المستفيدين من هذا النظام في فرنسا"(**3**).

---

(1) ابو علم، وصال، (2005) دراسة لصناعة المشاركة بالوقت في مصر، المؤتمر العلمي السنوي الرابع لجامعة حلوان، الجوانب التشريعية والاقتصادية للسياحة في مصر والعالم العربي، مطبعة الاسراء، القاهرة، ص 132

(2) أبو سليمان، عبد الوهاب إبراهيم. عقد التملك الزمني. مجلة البحوث الفقهية المعاصرة، بدون سنة نشر ص2

(3) جميعي، حسن مرجع سابق،ص4.

رابعا: التطور التاريخي والتشريعي لعقد اقتسام الوقت في الولايات المتحدة الأمريكية.

ظهر النظام في الولايات المتحدة عام 1969[1] ذلك كعلاج لتسويق المنتجات السياحية التي أصابها الركود، ويرجع السبب في ذلك لارتفاع أسعار البترول في تلك الفترة، وزيادة حجم التضخم، وجنوح الأفراد عن الشراء مع توافر عدد كبير من المنتجعات السياحية، فعمدت الكثير من المؤسسات إلى اتباع نظام اقتسام الوقت للتخفيف من حدة المشكلة الاقتصادية آنذاك.

واتحاد راجاتز (Ragtag Associates) مثال على ذلك وهي شركة دولية أسست في 1974 تعمل على دراسة تسويق العقارات السياحية، وتقوم بدراسة التغيرات التي تحدث في السوق السياحية، وتعطي النصائح لزبائنها بشأن مشاريعهم، وقد رفعت شعار "إننا نقود الزبون لكننا لا نسيطر على عملية اتخاذه لقراره، ومن هنا نشأت فكرة توزيع تكاليف الوحدة على أكثر من فرد.

الحدث الأهم في تلك الفترة هو إنشاء أول شركة تبادل عالمية(RCI) في 1974 فهي الرائدة عالمياً في نظام تبادل العطلات، وأسست باسم منتجع الوحدات السكنية الدولية وذلك لتسهيل التبادل بين أصحاب الوحدات السكنية والسياح، فكان لها الفضل في انتشار صناعة اقتسام الوقت في أمريكا وأوروبا، وتم افتتاح أكثر من مكتب لها في معظم دول العالم في الفترة ما بين 1974-2001 وقد تم افتتاح أول مكتب لها خارج الولايات المتحدة في 1976 في المكسيك [2].

---

[1] www.aleqt.com/2006/02/22/article

[2] 1974 (ولأية انديانا)1976، (المكسيك)1977 (لندن)1979 (انديانابوليس) 1980 (موناكو ، استراليا) 1981(اليابان، فلوريدا) 1982 (الارجنتين، كاليفورنيا)1983 (جنوب افريقيا)1984(فرنسا) 1986 (المانيا، إيطاليا) 1987 (البرتغال)1988(الدنمارك)1990(فنزويلا،اليونان،اسبانيا)1991(كندا،فنلندا)1992(سنغافورا،الهند، البرازيل)1993(تركيا ،هيلتون)1994(مصر ، اسرائيل)2001(الصين).تم الرجوع إلى الموقع www.rci.com/RCI/RCIW/RCIW Index?bady=RCIWaboutus

خامسا: التطور التاريخي والتشريعي لعقد اقتسام الوقت في الشرق الأوسط.

بعد التطور والانتشار الذي حققه نظام اقتسام الوقت، وبعدما أصبح من أهم الأنظمة المعمول بها في مجال السياحة العالمية، بفضل منظمة (RCI) التي عملت على نشر هذا النظام في أغلب دول العالم إلى أن وصلت إلى الشرق الأوسط.

نشرت إحصائية تبين أن عدد الأشخاص المالكين لبرنامج اقتسام الوقت في العالم يزيد عن 7 مليون شخص وهناك ما يزيد عن 6000 منتجع في 95 دولة وتفوق حجم المبيعات السنوية 10 مليارات دولار (1)، ومع ذلك تعدُّ حصة الشرق الأوسط من مبيعات نظام اقتسام الوقت عالميا ضئيلة جدا ولا تتعدى 2% حتى الآن، حيث تركزت هذه التوعية في الاستثمارات في الولايات المتحدة وقد استحوذت على ما نسبته 72-75 من حجم المبيعات الكلية والبالغة 13 مليار دولار في عام 2007(**2**).

وسنلقي الضوء على بعض الدول التي أخذت بنظام اقتسام الوقت، وهل توافق مع طبيعتها وتشريعاتها وأنظمتها السياسية والدينية والاقتصادية أم أنه أثر عليها، وأوجد لها تحديات وصعوبات هي في غنىً عنها، وسنبحث في عدد من الدول العربية التي احتضنت هذا النظام **فيما يلي:**

1-التطور التاريخي والتشريعي لعقد اقتسام الوقت في مصر.

رغم انتشار عقد اقتسام الوقت في العالم وقدر وجوده على ما يزيد عن 50 عاما إلا أنه يعد شكلاً مستحدثا في المنطقة العربية، فدخل نظام اقتسام الوقت إلى مصر في 1986 (**3**)عندما

---

[1] الغزالي، محمد محمد ، مرجع سابق، ص6.

[2] www.alriyadh.com/425574

[3] www.saudisw.com منتدى طريق السهم السعودي الاخبار الاقتصادية 9-2006/6/15

قامت أحدى الشركات ببيع حق الانتفاع لمدة معينة وتقدر ب (14) سنة لعدد معين من الوحدات الموجودة في قرية سياحية خلال فتره زمنية محددة من كل سنة، وتعدُّ قرية (المرجان بفأيد) أول قرية سياحية تطبق نظام اقتسام الوقت فكان هذا المشروع ذو طابع محلي ولم يتفرع ليأخذ الطابع الدولي ويدخل إلى نظام التبادل الدولي **(1)**.

وقد حددت وزارة السياحة كيفية تنظيم عقد اقتسام الوقت، ووضعت شروط لإدارة اقتسام الوقت ومنعت إنشاء أو إدارة المنشآت الفندقية التي تدار بهذا النظام إلا بترخيص من وزارة السياحة بقرار رقم 181 لسنة 1973، ونص على أنه لا يجوز لأي شخص طبيعي أو معنوي إنشاء أو إدارة المنشات الفندقية التي تدار بنظام اقتسام الوقت إلا بعد حصوله على ترخيص بذلك من الجهة المختصة في وزارة السياحة بعد استيفائه كافة الإجراءات والشروط اللازمة لذلك.

وفي 1987 أخذ يظهر البعد الدولي لنظام اقتسام الوقت، ووجدت أول قرية سياحية تعتمد نظام اقتسام الوقت على المستوى الدولي (2) وانضمت شركة انار(NR) لعضوية شركة التبادل العالمية (RCI) ومنذ ذلك الوقت ازدادت المشاريع السياحية في مصر بنظام التبادل الداخلي والدولي على حد سواء.

ومع تأخر التنظيم القانوني لنظام اقتسام الوقت رغم تطبيقه العملي في أواخر الثمانينات فقد صدر قرار من المشرع المصري رقم 96 لسنة 1996 ، وبين هذا القرار أن المشرع المصري قيد المنشآت الفندقية التي تقوم على إنشاء أو إدارة اقتسام الوقت في التعامل على الحصص الزمنية، وقصر هذا التعامل على نمطين وحيدين: هما عقد الإيجار طويل المدة، ونظام تقرير حق

---

[1]محاسنة ، نسرين (2007) عقد اقتسام الوقت (Time Share) دراسة قانونية في القانون الأردني والقوانين المقارنة، جامعة اليرموك، ص8.

[2] عبد القادر، ناريمان (1998) التشريعات الفندقية والسياحية (الشركات السياحية التنظيم القانوني للإرشاد السياحي نظام اقتسام الوقت في مصر) القاهرة، ص 235.

الانتفاع بالوحدات العقارية للمستفيدين من النظام، وعلى الرغم من صدور هذا القرار إلا أن تنظيم اقتسام الوقت في مصر يحتاج إلى تنظيم قانوني أكثر تفصيلاً وتقرير قواعد حماية للمستفيدين أكثر انضباطا **(1).**

وبعدها صدر القرار الوزاري رقم 477 لسنة 2005 الخاص باعتماد عقد نموذجي لبيع حصة بنظام المشاركة بالوقت، ونص على كافة الإجراءات والبيانات والحقوق والالتزامات الواجبة على جميع أطراف التعاقد، وصدر القرار الوزاري رقم 257 لسنة 2006، والذي يخص ضوابط البيوع الخاصة بالوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت، لتلافي النقص في الجوانب القانونية والتنظيمية، ولتنظيم تسويق وحدات اقتسام الوقت، وحفظ حقوق العملاء تجاه الشركات باعتبار اقتسام الوقت يخرج عن نطاق حق الانتفاع العقاري الوارد في القانون المدني المصري.

2-التطور التاريخي والتشريعي لعقد اقتسام الوقت في السعودية.

نظرا لأهمية هذا النظام في تسويق السياحية الدولية، وتسهيل انتقال السياح بين مختلف دول العالم والدور الذي يمكن أن يساعد في جذب السياح إلى السعودية، فقد عنيت بعض المؤسسات والوكالات التي تحبذ هذا النظام بشرح مفهومه ومميزاته وضرورة وجود نص تشريعي تنظمه من الناحية القانونية حتى يتماشى مع التنظيم العالمي لنظام اقتسام الوقت**(2).**

وبالرغم من أن نظام اقتسام الوقت مضى على وجوده حول العالم ما يزيد على 50 عاما ألا أنه ما يزال أمرا مستحدثا في السعودية وتشير الإحصائيات إلى أن هناك أكثر من 5 ملايين عائلة تستفيد من هذا النظام، وأن هناك أكثر من 4987 فندقا ومنتجعاً سياحياً حول العالم بموجب

---

(1) جميعي، حسن عبد الباسط مرجع سابق، ص55-56.

(2) عرفة، محمد، السياحة بنظام المشاركة بالوقت وسيلة لترويج السياحة وتشجيعها في السعودية، المجلة الاقتصادية، 14 يوليو 2006، العدد 4659.

هذا النظام، وعلى ضوء ذلك رأى المشرع السعودي ضرورة وضع تنظيم قانوني لنظام اقتسام الوقت يسهم في أيجاد بيئة سليمة ينمو فيها هذا العقد على اعتبار أنه وسيلة لجذب السياح وتشجيع السياحة الداخلية ، (1)."وقد صدر قرار مجلس الوزراء السعودي بالموافقة على نظام اقتسام الوقت وصدر بموجب ذلك مرسوم ملكي على أن ينشر في الجريدة الرسمية ليدخل حيز التنفيذ، وسمي النظام الجديد اختصارا (التايم شير) أو (المشاركة بالوقت) أو (الملكية المتعاقبة) "وهو أحد أدوات الملكية المشتركة، المتمثلة بصكوك الانتفاع التي عمدت شركات في مكة المكرمة على إصدارها لتسويق الأبراج الفندقية فيها للمعتمرين من السعودية وخارجها"(2).

حيث أقرّ مجلس الوزراء الذي عقد برئاسة الملك عبد الله بن عبد العزيز نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، أصدر رئيس مجلس إدارة الهيئة العليا للسياحة لائحته التنفيذية، وقد تضمنت أهم الاشتراطات للحصول على تراخيص العقار المستخدم لنشاط المشاركة بالوقت وكذلك الحصول على ترخيص تسويق لوحدات العقار سواء داخل المملكة أو خارجها، وإجراءات التسجيل التي يجب الالتزام بها عند تقديم الطلب للهيئة"(3).

3- التطور التاريخي والتشريعي لعقد اقتسام الوقت في المملكة الأردنية الهاشمية.

ظهر نظام تملك العطلات واقتسام الوقت في المملكة الأردنية الهاشمية بداية عام 2006 أي منذ قرابة ثمان سنوات، ورغم أنها متبعة عالميا منذ عشرات السنين لكنه يعدُّ من العقود الشائعة والمعروف عالميا، إذ شغل حيزاً واسعاً من الجدل في العالم ككل، وذلك بسبب وضعه القانوني وفي

---

(1) موقع البعثة الدبلوماسية للمملكة العربية السعودية في أثينا اليونان نظام المشاركة بالوقت 1435/2/1 mafa.gov.sa/sites/Greece/AR/advertisement/page،Embassies

(2) محمد الغزالي، مرجع سابق، ص 10.

(3) غاوي، احمد، التحذير من مسوقي "تايم شير" غير نظاميين، صحيفة الرياض اليومية، العدد ق14281، 31يوليو 2007.

المملكة الأردنية الهاشمية على وجه الخصوص وبمجرد أن وصل هذا النظام إلى المملكة أصبح من الضروري تنظيم طريقة التعامل مع هذا النظام كما في الدول المتقدمة كونه عقد حديث الطرح محليا، ويعاب عليه أنه لم يلق أي رواج ، كما أنه يعد في طور النمو ولم ينضج بعد.

بدأ هذا النظام بالانتشار في مناطق المملكة ككل وتحديداً في مدينة عمان، وبدأت مرحلة الشكاوى لمتابعتها في وزارة السياحة والآثار العامة، وازدادة إلى أن وصلت إلى عشرات المخالفات، ويرجع ذلك إلى النظام التسويقي السيء الذي يؤثر على نظام اقتسام الوقت ويحد من انتشاره، ويوجد نوعاً من الخوف بين المتعاملين به ومع ذلك يعطي صدى للانتشار والتطور.

وعند التدقيق بفكرة نظام اقتسام الوقت، وجدت قطاعات سياحية أن الفكرة لا تضر بمصالحهم ولا تتعارض معها، بل وجود فكرة التملك الزمني داعمة للقطاع السياحي ومحركة له، ودعموا موقفهم بضرورة إقناع المواطن الأردني بهذه الفكرة وإزالة التاريخ السلبي من ذهنه، وعرفوه ضمن ثقافتهم السياحية بأنه حق الانتفاع لوحدة في المنشأة أو المشروع ولمدة أول حصة زمنية من كل سنة من السنوات المتفق عليها بموجب عقد يبرم بهذه الغاية بين المشترك والمالك مقابل ثمن معلوم يختلف باختلاف الزمن (1).

وتشريعياً وباعتبار هذا العقد من العقود الحديثة في المملكة الأردنية الهاشمية وإلى هذه اللحظة لا يوجد تشريع متكامل ينظم الحقوق والواجبات بين المشترك والشركة السياحية وعلى ذلك يمكن أن نطلق عليه عقدا غير مسمى وأن المشرع لم يتناوله بالتنظيم في تشريع خاص (2) وقد صدر نظام عام 2011 تحت مسمى نظام تملك العطلات واقتسام الوقت صادر بمقتضى البند(7) من الفقرة(5) من المادة (2) والفقرة (1) من المادة (16) من قانون السياحة رقم (2) 1988.

---

[1] عبد الهادي، نفين، تملك العطلات واقتسام الوقت مفهوم سياحي جديد في المملكة، جريدة الدستور، 2011/4/5

[2] سلامة، أحمد عبد الكريم مرجع سابق ص 145.

نلاحظ ورغم كل هذه الشروط الصارمة نوعاً ما إلى أن الكثير من الشركات السياحية التي تتعامل باسم التايم شير لم تحصل على التراخيص اللازمة، وبذلك لا تخولها القيام بأي من الأعمال، وعليه فإن كثيراً من الشركات تعطي وعود باطلة وتنظم عقودها بعيداً عن التسجيل في دائرة الأراضي والتسجيل، ويعرف أنه كل تسجيل عقاري خارج دائرة التسجيل يعتبر باطلا (1).

رغم وجود هذا النظام إلا أن المشرع الأردني لم يعالج المسائل المتعلقة بالحقوق والالتزامات لدى الطرفين، ولا حق المشترك في إنهاء العقد وتوثيقه، وقد أحال قرار المجلس الأعلى للسياحة على وزير السياحة مفوضاً إياه إصدار تعليمات بشأن هذا النظام.

وحتى لحظة كتابة هذا البحث لم يطرأ أي تغيير على هذا النظام، ولم يصدر قانون ينظم الأمور المستجدة، وباتصال هاتفي مع مسؤول بوزارة السياحة أكدت أنه تم تأجيل فكرة هذا النظام وإيقافها بالوقت الحالي، وتم إغلاق شعبة التايم شير ولا يعلم إذا سيتم تعديل هذا النظام أم لا.

الفرع الثاني: تسمية وتعريف عقد اقتسام الوقت

أولا: تسمية عقد اقتسام الوقت

ورد إلينا نظام اقتسام الوقت باللغة الانجليزية الأصلية بمصطلح "تايم شير" " Time share" (2) ثم جاءت الترجمة العربية بمعنى الحصة (أو النصيب أو السهم) أو الاقتسام (أو المقاسمة أو القسمة) أو المحاصة (توزيع الحصص) وكان لذلك أثر كبير في الترجمة العربية، لهذا المصطلح فأطلق عليها البعض "مشاركة الوقت" أو "المشاركة في الزمن" أو "مشاركة زمنية" أو "اقتسام الوقت" أو "الحصص الزمنية، وتستخدم أيضا عبارة "المهايأة الزمانية" وسميت مشاركة

---

(1) www.gerasanews، com/index.php?page=article&id=122026

(2) يوجد عدة تسميات أخرى باللغة الانجليزية غير مصطلح Time shareمثل (Multi Ownership) (Group Ownership) (Holiday Ownership) (Vacation Exchange) نقلا عن محاسنة ،نسرين ، مرجع سابق ص5

لأن المشترين يشتركون في ملكية الوحدة أو في الانتفاع بها، فهذا ينتفع بها زمناً، وهذا ينتفع بها زمنا آخر، فهم يتعاقبون ويتناوبون زمانيا على الانتفاع بمكان واحد**(1)**.

فالترجمة مختلفة بحسب فهم المترجم أو اعتماداً على الجوانب التي أراد أن يبرزها، فحملت ترجمة هذا المصطلح إلى العربية معانٍ عدة، اختلفت بحسب الموقف الذي وردت فيه سواء كانت تجارية أو اقتصادية أو علمية، وتنقسم التسمية لعقد اقتسام الوقت بحسب التكييف القانوني للعقد فيتم طرح الوحدات العقارية بنظام اقتسام الوقت للاستغلال بطريقتين، إما عن طريق الإيجار طويل المدة، أو البيع مع تجزئة الملكية، بحيث يحتفظ المستغل بملكية الرقبة ويبيع للمنتفع حق الانتفاع لمدة محددة سنوياً، ويتم تقسيم الشقق في هذا العقد إلى اثنين وخمسين أسبوعاً، كل أسبوع يمثل وحدة زمنية مقدمة للبيع أو الإجارة أو الاستغلال**(2)**.

وعليه ترتبط تسمية العقد بتكييف العقد، ومدى ارتباطه بطريقة انتفاع المشترك به، وعليه سأعرض التسمية بحسب ارتباطها بالعقد:

1-التسمية المرتبطة بالملكية (التملك الدائم) (Deered Property)

بحسب هذه التسمية نعْرف عقد اقتسام الوقت بأنه عقد غير محدد بزمن ليس له حصر أو نهاية يتمتع المشترك بهذا العقد بالملك التام للعين المعقود عليها بلا حصر، أو حد زمني من السنيين، وله حق ثابت يستطيع أن يبيع العقار أو العين التي هي محل العقد، وله أن يؤجرها لمدى

---

[1] المصري، رفيق يونس، المشاركة في الوقت 2004/6/16م، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي جامعة الملك عبد العزيز، جدة، ص2.

[2] الغزالي، محمد محمد، مرجع سابق ص2-ص3.

طويل من السنيين إذا لم يستعملها ويستطيع أن يوصي بها لورثته، فيتصرف بها تصرف الملاك في أملاكهم **(1).**

وتطبيقاً لذلك، يمثل التملك الدائم لعقد اقتسام الوقت قيام المالك بشراء وحدة سكنية أو أكثر في مكان معين، ويحق له استعمال هذه الوحدة السياحية في الوقت المتفق عليه كل عام، ولا يكون هناك حاجة لتحديد مدة العقد فهو مفتوح، فنكون بصدد عدة مشترين بالنسبة للوحدة السياحية الواحدة، ولكن كل مشتر يتعلق حقه بوقت مختلف عن المشتري الآخر ويتمتع بالفترة المسموح بجميع حقوق المالك بالاستعمال والاستغلال، ويكون تصرفه صحيحاً سواء بالبيع أو بالإيجار أو بالاستخدام أو بالمبادلة **(2)**وقد أطلق على هذا النوع تسميات أخرى تقترب من بعضها، لا تختلف في المضمون مثل (التملك متعدد المالكين)(التملك الزمني)(المشاركة الزمنية)(الملكية البسيطة)(امتلاك العطلة) **(3)**وبالتالي، يعطي هذا عقد اقتسام الوقت حق التملك الدائم للمشترك وذلك دون تحديد مدة العقد فتكون لا نهائية يكتسبها المشترك بمجرد انضمامه وموافقته على العقد ويتم تقسيم وقت الانتفاع بمدة العقد بحسب الاتفاق بين المتعاقدين على النحو الآتي**(4):**

---

(1) ابو سليمان عبد الوهاب إبراهيم. مرجع سابق ص3.

(2) محاسنة، نسرين مرجع سابق، ص3.

(3) امتلاك عطلة: وحدة سكنية موجودة في مكان سياحي مملوكة من قبل عدة اشخاص على سبيل الاشتراك ولكن لكل منهم الحق في استخدام هذه الوحدة لوقت قصير عادة ما يكون أسبوع أو أسبوعين في كل سنه. نقلا عن محاسنة، نسرين مرجع سابق ص3.

(4) محاسنة، نسرين مرجع سابق ص5.

- **الوقت الثابت (Fixed Time):**

يستطيع المشترك استخدام الوحدة السياحية في الوقت نفسه كل عام طيلة مدة العقد، ولفترة مقدرة بأسبوع أو أسبوعين، ومثال ذلك (أن يحدَّدَ بالعقد وقت الانتفاع، أول أسبوع من شهر تموز من كل سنة).

- **الوقت العائم (Fbating Time):**

يحتفظ المشترك بحقه في تغيير وقت استخدامه للوحدة السياحية من كل عام، ولا يلتزم بتاريخ معين، لكنه مقيد بالالتزام بموسم معين من كل سنة، مثل موسم الصيف، أو موسم الربيع، أو موسم الشتاء أو موسم الحج.

- **الوقت الدائر (Rotaing Time):**

يختلف الوقت في كل سنة فيجرب كل مشترك كل الأوقات في السنة، ولا يُعْطَى وقتاً معيناً، حيث تترتب المُدَد وفق ترتيب معين. بحيث تقسم السنة إلى أسابيع محددة ومرقمة، ويأخذ كل مشترك أسبوعاً من الأسابيع المقسمة على التوالي، ومثال: أن يأخذ أول إجازة له في أول أسبوع من السنة، والإجازة الثانية ثاني أسبوع في السنة، والإجازة الثالثة ثالث أسبوع في السنة وهكذا.

2-التسمية المرتبطة بالإجارة (1):

يمثل عقد اقتسام الوقت من خلال التسمية المرتبطة بالإجارة، حيث يكون للمشترك قضاء وقت معين في الوحدة السياحية من كل عام، تقدر بأسبوع أو أسبوعين كل سنة فينحصر حق المشترك بالاستعمال للوحدة السياحية دون التملك، ولهذا التصور تطبيقات متنوعة:

---

(1) ابو سليمان عبد الوهاب إبراهيم. مرجع سابق ص3.

- **تملك زمن سكن الإجازة (Vacation Exchange):**

هو عقد يعطي أصحاب الإجازات فرصة شراء الانتفاع بالعين الموجودة لمدة معلومة مع تحديد زمان ومكان الإجازة.

- **مشاركة الإجازة (Vacation Share):**

وتنحصر هذه التسمية باشتراك عدد من المتعاقدين في الانتفاع بالعين المؤجرة خلال الإجازة ، وذلك بحسب جدول زمني منظم يعطي الحق لكل المشتركين بالانتفاع بالتناوب.

- **عقد الإجارة الطويل (Lease contract):**

عقد يخوّل المشترك استعمال العقارات، أو أي عين للانتفاع بها مدة زمنية معينة مقابل عوض مالي في صورة عقد إيجار.

- **المشاركة بالوقت (Time share):**

تملك المنفعة لقضاء فترة زمنية محددة أسبوع أو شهر في العالم لشقة موصوفة في الذمة في بلد معين أو بلدان عديدة معينة.

- **استئجار الوقت (Right to use):**

يقصد به أن المشترك يملك مدة إيجار طويلة الأمد أو اتفاقية لاستعمال الوحدة السياحية، وبناءً عليه يكون للمشترك الحق في استعمال هذه الوحدة لعدد من الأسابيع في كل عام، وغالباً تكون مدة الإيجار محددة بعدد من السنوات تقدر 15-50 سنة ويكتسب المشترك حق انتفاع بنوع معين من التسهيلات في منتجع سياحي معين لوقت محدد وبعدة سنوات.

3-التسمية المرتبطة بالاستخدام:(Right to use)

ترتبط هذه الحصة بالاستخدام فقط، وتعطي صاحبها حق الاستخدام للوحدة السياحية لعدد لسنوات عدة ويكون تعدادها بشكل عام من 15-50 سنة وله الحق في استخدامها والاستفادة منها بصورة شخصية، دون أن يعطى الحق للمشترك بالتنازل أو بيع أو تأجير حقه في المنفعة، وهذا ما درج التعامل به في القانون المصري، إلا أن القانون الأمريكي أعطى المشترك حق الاستعمال والاستغلال ببيع ونقل ملكية حقه والتصرف فيه، بالإجارة، والهبة وتحويل الأسابيع لطرف ثالث.**(1)**

4-التسمية المرتبطة بالعضوية (عضوية النادي) (Vacation Club Membership):

ترتبط تسمية عقد اقتسام الوقت بفكرة الاشتراك في عضوية نوادي خاصة بالعطل السياحية، وتتيح فرصة للمشترك باختيار أحد المنتجعات السياحية المملوكة للنادي جزئيا أو كليا، ويجوز له أن يختار بين عدة أماكن، فيحق له أن يختار مكانا مختلفا عن المكان الذي اختاره في السنوات السابقة، وتتم عبر شراء أعضاء النادي عدداً من النقاط لكل نقطة سعر معين، ويمثل كل عدد من هذه النقاط (نقود)، تخول صاحبها الاستفادة من حق ملكية دائم أو مؤقت أو استعمال معين، وتخول المشترك الحصول على خدمات أو تسهيلات بحسب عدد النقاط الذي يملكها، فالمعيار هو عدد النقاط في إعطاء المشتري نوعية التسهيلات مثل المساحة أو عدد الغرف أو عدد الأيام أو الأسابيع التي يريد قضاء إجازته فيها، مع الأخذ بعين الاعتبار الموسم، وحجم الوحدة السياحية والعرض، والطلب ومدة العضوية للمشترك التي قد تمتد من 5-100 سنة.

---

(1) ابو سليمان عبد الوهاب إبراهيم. مرجع سابق ص3.

ثانيا: تعريف عقد اقتسام الوقت

تعددت الأسماء الواردة على عقد اقتسام الوقت، فكل تسمية كانت مرجعاً لتنظيم هذا العقد، فالبعض اعتمد نظام الملكية، والبعض الآخر ابتعد عنها وربط العقد بحقوق عينية أخرى، والبعض الآخر بقي على الاستعمال، وعليه أصبح من الضروري إيجاد تعاريف واضحة لهذا العقد وذلك لتحديد مفهومه، وعدم الخلط بينه وبين العقود الأخرى ولا ننسى الفراغ التشريعي حول عقد اقتسام الوقت، لكونه عقد مبهم، ولم يتم تناوله في الساحة العملية العربية إلا القليل فوجدت عدة تعريفات متشابه في المضمون إلا أنها قد اختلفت في المفردات وكلها تجمع على أن المشتركين يشتركون في ملكية الوحدة أو الانتفاع بها وهم بهذا يتناوبون زمانيا في الانتفاع مكان واحد**(1)**.

التعاريف التي وضعت لنظام اقتسام الوقت على صعيد التشريع:

يعدُّ عقد اقتسام الوقت من العقود الجديدة العهد وغير المنظمة قانونياً إلا في قليل من الدول الأجنبية والعربية، وسنتناول بعض التعاريف الصادرة من الدول المنظمة لهذا العقد.

1- عّرف التشريع الأوروبي المنظم للصناعة رقم47/94 الصادر عن البرلمان الأوروبي في 26/اكتوبر/1994 في المادة (2) "بأنه عقد أو مجموعة عقود تبرم لمدة ثلاث سنوات على الأقل من خلالها يتم بصورة مباشرة أو بصورة غير مباشرة ومن خلال دفع مبلغ ملكية حق الانتفاع أو أي حق آخر استخدام وقت في مكان لعدد محدد من السبب وعادة المدة لا تقل عن أسبوع" (2).

---

(1) صاحب، اشراق صباح، مرجع سابق ص 196.

(2) عبد القادر، ناريمان مرجع سابق، ص252.

2- عرفت منظمة السياحة العالمية مفهوم اقتسام الوقت في عام 1996 على أنه "حق الجمهور في تملك عطلة والتمتع بفترة من الوقت كل عام في أي وسيلة إقامة سياحية مجهزة لعدد من الخدمات والتسهيلات"(1).

3- –وعرف القانون الفرنسي الصادر في 1986 وفي التعديل 1998 بأنه "كل عقد أو مجموعة عقود تبرم لمدة ثلاث سنوات على الأقل والتي بمقتضاها ينقل مباشرة أو بطريق غير مباشر ولقاء ثمن إجمالي حقا عينيا أو أي حق آخر في استعمال واحد أو أكثر من الأموال العقارية لمدة من السنة محددة أو قابلة للتحديد والتي لا تقل عن أسبوع" (**2**).

4- عرفهّ المشرع العماني في قانون السياحة العماني المرقم 33 لسنة 2002 في الفقرة (14) من المادة (2) بأنه "النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة غير مفروزة في وحدة فندقية أو سياحية أو الحصول على حق انتفاع أو حق استعمال للحصة بمشاركة آخرين في باقي الحصص أو اقتسام وقت الاستخدام لهذه الحصة، فيما بينهم بحيث ينتفع كل منهم بها خلال المدة الزمنية المحددة له كل عام".

5- عّرف المشرع السعودي بالنظام المرقم (2006) لسنة 1427هـ 2006 م في المادة (1)"عقد اقتسام الوقت أي عقد أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية سكنية واحدة أو أكثر مدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة".

6- عّرفه مجمع الفقه الإسلامي الدولي في دورته الثامنة عشر المنعقدة في ماليزيا عام 2007 وأطلق عليها مسمى عقد التملك الزمني المشترك "هو عقد على تملك حصص شائعة إما على

---

(1) ابو علم، وصال، مرجع سابق، ص 131.

(2) سلامة، احمد عبد الكريم مرجع سابق ص 143.

سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوع، وإما على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة لمدة متعاقبة أو الاستئجار لمنافع عين معلومة لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهايأة الزمنية، أو المهايأة المكانية مع تطبيق خيار التعيين في بعض الحالات لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة".

التعاريف التي وضعت لنظام اقتسام الوقت على صعيد الفقه:

وردت عدة تعريفات تبيّن الجانب الفقهي لعقد اقتسام الوقت وتجتمع في أنها تملك عقار لفترة معينة وعليه نتناول بعضاً منها.

1-عقد شراء عين أو ملكية منفعة لفترة محددة أو مشاعة في وحدة معينة أو موصوفة في عقار معين قابل للمبادلة بعقار آخر أحيانا"**(1)**.

2-النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة سكنية، أو حق انتفاع أو استعمال بها مع اشتراك آخرين معه في باقي الحصص، على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم بحيث يحصل كل منهم على فترة من الوقت لقضاء إجازته"**(2)**.

3-"النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة إقامة سياحية أو له حق انتفاع بها مع اشتراك آخرين معه في باقي الحصص على أن يقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم بحيث يخص كل منهم على فترة من الوقت لقضاء إجازته"**(3)**.

---

(1) لآل الدين، محمد أكرم، (2007) نظام الاشتراك في الوقت، بحيث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي الدورة الثالثة عشرة ماليزيا ص1.

(2) عبد القادر، ناريمان مرجع سابق، ص137.

(3) كامل، سمير، (1991) النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت، دار النهضة العربية، القاهرة ص5.

4-عقد على تملك المنافع لقضاء فترة زمنية محددة أسبوعا أو شهرا في العام، لشقة موصوفة في الذمة في بلد معين أو بلدان معينة" **(1).**

5-العقد الذي بمقتضاه تلتزم إحدى الشركات التي تشتغل أو تدير المنتجعات أو القرى السياحية، بأن يمكن بطريق مباشر أو غير مباشر شخص من الانتفاع بوحدة عقارية أو سكنية أو استعمالها مرة زمنية، محدودة أو قابلة للتحديد مقابل مبلغ معين يتم تقديره حسب درجة، ومستوى تجهيز الوحدة والموقع الكائنة به". **(2).**

من خلال التعاريف السابقة الفقهية أو التشريعية يمكن أن نتوصل للنتائج التالية:

أولا: يكمن عقد اقتسام الوقت في صورتين:

الصورة الأولى: إن عقد اقتسام الوقت يأتي بصيغة عقد بيع لحصص شائعة، فتنتقل بموجبه للمشتري على شكل حصة سياحية، ويكون المشتري لهذه الحصة، وله أن يستعملها في وقت محدد من السنة، حسب بنود العقد المبرم بين الطرفين، وقد أجاز مجمع الفقه الإسلامي هذه الصورة وأسماها تملكاً عاماً وأعطى المشتري الحق بتملك العين والمنفعة بالوقت نفسه، ونص على ذلك المشرع العماني بحسب الفقرة (14) من المادة الثانية من القانون العماني رقم 33 لسنة 2002.

الصورة الثانية: إن عقد اقتسام الوقت ينصب على نقل منفعة لحصة سياحية معينة من صاحب الوحدة السياحية إلى الطرف الآخر، وأيضا حسب بنود العقد ولمدة محددة تتكرر كل سنة ولمدة طويلة نسبيا تصل إلى عشرين سنة أو أكثر حسب الاتفاق، وقد أطلق مجمع الفقه الإسلامي على هذه الصورة التملك الناقص أو تملك المنفعة فقط على أساس

---

(1) ابو سليمان عبد الوهاب إبراهيم. مرجع سابق ص5.

(2) سلامة، احمد عبد الكريم، مرجع سابق ص143.

الإيجار وليس على أساس الملك، وقد أخذ المشرع السعودي بهذه الصورة في المادة (1) من نظام المشاركة بالوقت المرقم 26 لسنة 1427هـ.

ثانيا: العنصر المحرك لعقد اقتسام الوقت هو الزمن سواء أكان هذا العقد يرتب تملك عين أو تملك منفعة، حيث يتناوب المستفيدون على الانتفاع بالوحدة السياحية كلٌ بحسب المدة المحددة له بالعقد وسواء كانت المدة كما حددها المشرع السعودي لا تقل عن ثلاث سنوات أو تركها دون حد كالمشرع العماني، والتي من الممكن أن تكون بالأسابيع أو الأشهر حسب الاتفاق.

ثالثا: نشأ عقد اقتسام الوقت على الوحدات السياحية فقط، فإما تملك أو منفعة، وقد سار المشرع العماني على النهج الذي سار عليه المشرع الفرنسي ونص صراحة على تملك العين أو المنفعة يكون فقط في الوحدات السياحية أو الفندقية وبخلاف المشرع السعودي فقد أطلق عليها اسم الوحدات العقارية السكنية، وأسماها في بعض الأوقات الوحدات السياحية.

رابعا: اختلف التعريف لدى مجمع الفقه الإسلامي واعتبر عقد اقتسام الوقت هو عقد تملك المنفعة وهو عقد إيجار، أما المشرع العماني اخذ بالقول أن مالك منفعة الوحدة السياحية هو صاحب حق منفعة أو صاحب حق استعمال، أما المشرع السعودي فاعتبره صاحب حق شخصي.

وبالنتيجة وللأسباب السابقة ترى الباحثة أن هذه التعريفات قد جمعت بين صورتين لعقد اقتسام الوقت إما تملك العين أو تملك منفعتها، وعليه يمكن تعريف عقد اقتسام الوقت بأنه "تملك حصة في وحدة سياحية أو فندقيه أو تملك منفعتها فقط لمدة معينة، على أن ينتفع المستفيد لمدة محددة من السنة وذلك مقابل نقدي يدفعه لمالك الوحدة.

المطلب الثاني

تكوين عقد اقتسام الوقت

يقوم عقد اقتسام الوقت على عدة أركان، منها أركان عامة تشبه الأركان العامة لكافة العقود كالرضا والمحل والسبب والشكلية، وسيتم توضيحها في الفرع الأول، أما الفرع الثاني فيتفرد بالأركان الخاصة، التي تنحصر في ذاتية عقد اقتسام الوقت وهي أطراف العقد، ومدة الانتفاع، والخدمة المقدمة، والمقابل النقدي المتفق عليه.

وفي هذا المطلب سوف يتم التعرف على تكوين عقد اقتسام الوقت من خلال فرعين:

الفرع الأول: الأركان العامة لعقد اقتسام الوقت

أولا: الرضا كركن من أركان عقد اقتسام الوقت.

تعدُّ الرضا الركن الأساسي الذي يقوم عليه العقد، فلا قيام للعقد إلا بتوافر التراضي، وتلاقي الإيجاب والقبول (1)، أي تبادل الطرفين التعبير عن إرادتهما، وأن تتوافق هاتان الإرادتان، ويجب أن يبرم عقد اقتسام الوقت بين طرفين كاملَيْ الأهلية وأن تكون الإرادة حرة للطرفين، وخالية من أية عوارض أو عيوب تمس الرضا مثل الغلط أو الغبن أو الغش أو الإكراه، وأن يصدر الرضا من المشترك أو المستفيد من عقد اقتسام الوقت بكامل حريته.

يبرم عقد اقتسام الوقت بين طرفين، الأول: هو المشترك أو المستفيد الذي يطمح إلى الاستفادة من العقد وقضاء إجازته، أما الطرف الآخر فهو البائع (مالك المنشأة) أو المؤجر للوقت محل العقد، وهذا الأخير قد يكون شخصاً طبيعياً أو شركة أو شخصا يملك عقداً سابقاً ويريد بيعه

---

(1) نص المادة(90) من القانون المدني الأردني "ينعقد العقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول مع مراعاة ما يقرره القانون فوق ذلك من اوضاع معينة لانعقاد العقد.

أو تأجيره وقد يكون الشخص وكيلاً تجارياً لحساب شخص أو شركة، ويجب أن يتوافق الإيجاب والقبول بين الطرفين حتى يقوم العقد على الرضا الصحيح (1).

ستنتج أنه يبرم العقد بين أطرافه بتلاقي الإيجاب الصادر عادة من مالك المنشأة المتمثل بأحد المسوقين لهذا النظام، حيث يقوم بعرض هدية على الزبائن لدى المحال التجارية الكبرى على الأغلب، وبعدها يتم شرح النظام والشروط وتوضيح المبلغ المطلوب ،ويبرم العقد بمجرد قبول هذا الشخص ببنود العقد، والتوقيع عليه ،ونشير إلى أن أي غش أو خداع يقع فيه المستفيد يعدّ العقد باطلا ويتحمل المالك التعويض عن أي غش أو إبهام وقع فيه المستفيد، كأن تحدد مدة العقد بأسبوع من كل عام بإحدى الفنادق أو المنتجعات، ويكتشف بعدها المستفيد أنه يستطيع فقط الاستفادة من ثلاثة أيام فقط.

ثانيا: المحل كركن من أركان عقد اقتسام الوقت.

محل عقد اقتسام الوقت له عدة أوجه، وذلك بحسب صورة العقد، فقد يكون محل العقد بصورة نقل ملكية حصة في وحدة سياحية، أو نقل المنفعة للمستفيد، وفي كلتا الحالتين يبقى المالك للوحدة السياحية –أو مستغلها–مسئولا منذ وقت إبرام العقد عن تمكين المستفيد من الاستفادة من الوحدة السياحية المحددة، ومن الاستفادة من المرافق التابعة لها في الوحدة السياحية مثل المسابح والملاعب، والحدائق وغيرها، وذلك طيلة مدة العقد، وذلك مقابل مبلغ مالي يلتزم المستفيد من تأمينه لمالك الوحدة السياحية، وذلك مقابل استفادته (2).

---

(1) محاسنه، نسرين، مرجع سابق، ص 10.

(2) ملاعلو، ندى سالم حمدون، مجلة الشريعة والقانون، عقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنه، كلية الحقوق، العراق. العدد الواحد والخمسون–يوليو2012 ص 407-408.

ويعدُّ محل عقد اقتسام الوقت العنصر الأساسي الذي ينصب عليه العقد، وينبغي أن تتوافر في محل العقد الشروط العامة للمحل، فوجود المحل أو قابلية وجوده وتعينه وقابلية تعينه تلعب دوراً في تحديد محل العقد.

وتطبيقاً للقواعد العامة التي تشترط تعيين المحل في أي عقد لاسيّما عقد اقتسام الوقت، فإذا كان المنتجع السياحي منِشئً فعلا فلا يكون هناك مشكلة في تعيين المحل، أما إذا كان لا يزال تحت الإنشاء فيجب تعيين الوقت اللازم لإنشائه وأن تبين الجهة المانحة الترخيص المتعلق ببناء المنتجع السياحي، وعنوان هذه الجهة وأن تبين جميع الخدمات التي زود بها هذا المجتمع، من غاز وكهرباء، وماء وحفاظاً على حق المستفيد يجب أن يعطى ما يدل على استكمال البناء وفي الوقت المحدد، وأن يتعهد البائع بإرجاع كامل المبلغ الذي دفعه المستفيد في حالة عدم إتمام البناء(1).

وستنتج مما سبق أنه يجب تحديد مكان الوحدة السياحية، وتحديد الزمان المعد للانتفاع بالوحدة ولا يمكن فصل الزمان عن المكان لأن الغاية لا تتحقق من عقد المشاركة بالوقت إلا في حالة تعيين الزمان والمكان وتحديد الخدمات التي يتلقاها المستفيد من مالك المنشأة أو مستغلها، وتحديد المقابل المالي، وسيتم شرح تفاصيل المحل لعقد اقتسام الوقت في الأركان الخاصة لعقد اقتسام الوقت.

---

(1) محاسنه، نسرين، مرجع سابق، ص 13.

ثالثا: السبب كركن من أركان عقد اقتسام الوقت.

هو الغرض المباشر المجرد الذي يقصد إليه الملتزم كم وراء التزامه (1)، ويعدُّ السبب في عقد اقتسام الوقت غير واضح، وما هو إلا تطبيق للقواعد العامة، حيث يقوم المستفيد بدفع مبلغ من المال لأجل الانتفاع بالوحدة السياحية لمدة معينة حسب العقد، وبسبب هذا الالتزام وهو التزام الشركة أو مالك المنشأة بتقديم الخدمة للمستفيد، وهو قضاء عطلة في مكان سياحي معين مقابل دفع مبلغ من المال متفق عليه بين أطراف العقد.

ويرجع سبب العقد بالنسبة للمستفيد بأنه سبب مشروع يهدف من ورائه إلى الاستمتاع بعطلة في أحدى المنتجعات السياحية بحسب بنود العقد، على أن يتملك حصة أو منفعة يستطيع من خلالها الاستفادة من الخدمات المقدمة له، أما بالنسبة لمالك المنشأة فيهدف من وراء هذا النظام إلى الاستفادة من المنشأة طيلة أيام السنة وليس في المواسم فقط، وتوزيع تكاليف الصيانة والحماية على كافة المشتركين بالنظام، بدلا من تركيزها على فئة معينة.

رابعا: الشكلية كركن من أركان عقد اقتسام الوقت.

يرتبط عقد المشاركة بالوقت بالعقارات السياحية أو الفندقية، سواء بنقل ملكية حصة معينة في الوحدة السياحية، أو بنقل ملكية منفعتها، ومع كثرة العقود في هذا المسار ترتب على ذلك ظهور الكثير من حالات الاحتيال على المواطنين، والشركات السياحية الوهمية، وأدى إلى حدوث عمليات النصب والاحتيال في الدول التي يغيب عنها النظام التشريعي، مما حدا بالدول التي تتعامل بنظام اقتسام الوقت بجعل هذا العقد شكلياً بعدما كان عقدا رضائيا (2).

---

[1] منصور، أمجد محمد، مرجع سابق ص 137.

[2] ملاعلو، ندى سالم حمدون، مجلة الشريعة والقانون، عقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنه، كلية الحقوق، العراق. العدد الواحد والخمسون-يوليو2012.

وتبقى مسألة شكلية أو رضائية عقد اقتسام الوقت مسألة شائكة: فهل يقوم العقد وينعقد بتوافر الإيجاب والقبول بين الأطراف أم أنه يتخذ شكلاً معيناً؟ ومن خلال البحث على عقد اقتسام الوقت في الدول الشائع فيها هذا العقد نلاحظ أنها تميز بين حالة الإيجار والبيع، في حين لا يلزم أي شكل للعقد في حالة الإيجار ويلزم التسجيل إذا كان في حالة البيع.

"وبالنسبة للعقود المبرمة في الأردن والتي يطبق عليها القانون المدني الأردني، فإلى هذه اللحظة هي عقود رضائية تنعقد بمجرد ارتباط الإيجاب بالقبول ولا تسبغ قرارات المجلس الأعلى للسياحة المذكورة على العقد طابع الشكلية، ولا تلزم هذه القرارات عرض العقد بعد توقيعه على جهة أو إبرامه بحضور شخص معين، أو في مكان معين، ولا حتى تصديقه من وزارة السياحة بهدف المراجعة"(1).

وبالرجوع إلى النظام الفرنسي الذي يعد النموذج الأكمل لعقد اقتسام الوقت، نلاحظ أن يتم تنظيم عقد اقتسام الوقت في القانون الفرنسي من خلال إنشاء شركة مالكة للوحدات العقارية محل العقد بحيث تقوم هذه الشركة باختصاص كل من الشركات فيها بحق الإقامة بإحدى الوحدات المملوكة لها خلال مدة محددة طوال حياة الشريك (2).

الفرع الثاني: الأركان الخاصة لعقد اقتسام الوقت

أولا: أطراف العقد كركن من أركان عقد اقتسام الوقت.

يعدُّ النشاط السياحي بالأصل نشاطا إنسانيا وله أشخاصه وأطرافه التي تنهض به، وتنحصر أطراف العقد الأساسي بالمتعاقدين اللذين يبرمان العقد وهما المشتري أو المستفيد، والطرف الثاني هو مالك المنشأة أو مستغلها، وهو البائع، بالإضافة إلى العديد من الأطراف

---

[1] محاسنة، نسرين، مرجع سابق، ص10.

[2] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق ص 10.

المتشابكة التي تتكافل معا لإنجاح العقد مثل شركات التبادل، والإدارة، شركات التسويق، البنوك، المؤسسات الترفيهية، شركات إعادة البيع (1)، وسنتناول أطراف العقد فيما يلي:

الطرف الأول: مالك المنشأة أو مستغلها.

"يقصد بالمنشأة كل شخص طبيعي أو معنوي يتعامل مع الحصص الزمنية، وما يرتبط بها من مرافق وخدمات ابتدأت من طرح هذه الحصص الزمنية عن طريق التصرف في حق من الحقوق العينية، أو من خلال التزامه في مواجهه المستفيد بتوفير الإقامة له من خلال حصص زمنية يقع على الوحدات العقارية، والمرافق المشتركة، والخدمات الملحقة، مما يتيح لهذا الغير استعمال هذه الحصص في قضاء العطلات من خلال نظام اقتسام الوقت"(2).

ويعدٌ عقد اقتسام الوقت بالنسبة لمالك المنشأة أو صاحب المشروع مصدر دخل جديد حيث يتعهد بتمكين المشتري من الانتفاع بالوحدة السياحية خلال فترة متفق عليها في العقد، على أن يوفر المشتري للبائع العوض المالي الذي اتفقا عليه.

"يقصد بالمنشأة كل فندق أو منتجع سياحي مملوك لشخص طبيعي أو شخص معنوي أو شخص يمتلك وقت، من خلال عقد سابق ويريد بيعه، وقد يكون وكيلا تجاريا ببيع الوقت لحساب شخص آخر، فيستطيع أن يبيعه حصصاً غير مفروزة من الوحدات السياحية التي يمتلكها، أو قد يكون مستأجرا أو صاحب حق منفعة لهذه الوحدات السياحية ولمدة طويلة، وبحسب القرارات

---

(1) صاحب، اشراق صباح، (2010) عقد المشاركة الزمنية التايم شير، مجلة رسالة الحقوق، العدد الأول،192-212.

(2) جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق، ص137.

الصادرة عن مجلس الأعلى للسياحة في الأردن فقد تم تحديد الأطراف في عقد اقتسام الوقت بالبائع أو المؤجر الذي يلزم أن يكون شركة تضامن"(1).

ونستنتج من ذلك أن المشرع الأردني قد استخدم تسمية (المالك للمنشأة) ويقصد بها المنشأة المعدة والمرخصة لممارسة مهنة اقتسام الوقت وذلك بحسب المادة (2) والفقرة (أ) من المادة (16) من قانون السياحة رقم(20) لسنة 1988، وبخلاف المشرع العماني الذي استخدم تسمية البائع (2) في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني وبحسب المادة (16) التي نصت على أنه "تحدد اللائحة التنفيذية القواعد والأحكام المنظمة لنظام اقتسام الوقت وعلى أن تتضمن القواعد الآتية:

ج–البيانات الواجب توافرها في العقد بين البائع والمشتري.

ويلزم على مالك المنشاة أو مستغلها الحصول على ترخيص من وزارة السياحة والآثار في الأردن، وهناك جملة من البيانات المطلوبة التي يجب على مالك المنشأة أو مستغلها أن يرفق بطلب الحصول على ترخيص لإدارة منشأته لنظام اقتسام الوقت، وذلك بنص المادة (4) (3)

---

(1) محاسنة، نسرين، مرجع سابق، ص10.

(2) ويؤخذ على المشرع العماني استخدام تسمية البائع لأنه أخذ بصورتي تملك الوحدة السياحية، وتملك منفعتها فقط للطرف الاخر.

(3) يقدم طلب ترخيص الشركة لممارسة المهنة إلى المديرية المختصة في الوزارة على الانموذج المعد لهذه الغاية مرفقا بالوثائق التالية: –

أ–شهادة مصدقة أصولا تثبت أن المنشأة أو المشروع المنوي تسويقهما في المملكة مسجلان رسميا لدى الدوائر المعنية في المملكة او بلد المنشاة او المشروع.

ب–اثبات وجود تشريع ينظم تملك العطلات واقتسام الوقت في بلد المنشاة او المشروع.

ج–صورة مصدقة عن السجل التجاري للمالك.

د–شهادة مصدقة تثبت انتساب واشتراك المنشاة او المشروع في نادي تبادل عالمي.

الطرف الثاني: المستفيد (المشتري)(المشترك):

يمثل عقد اقتسام الوقت بالنسبة للمشتري استثماراً عن طريق شراء إجازة في المستقبل بسعر اليوم، ويتمتع المشتري بالإقامة على أعلى مستوى من الجودة، كما يستطيع شراء الوقت الذي يحتاجه لقضاء عطلة في وحدة سياحية أو فندقية كاملة الخدمات ومجهزة لذلك (1).

فتملك المستفيد حصة في عقار سياحي، أو تملك منفعة حصة لينتفع بها مدة محددة تتكرر كل عام، ولمدة طويلة تصل إلى عشرين سنة أو أكثر، وقد أطلقت عدة تسميات كالمستفيد أو المشتري أو المشترك، وقد أطلق المشرع الأردني اسم المشترك وعرف "صاحب حق الانتفاع بتملك العطلات واقتسام الوقت بموجب العقد المبرم مع المالك مباشرة، والمرفق ببطاقة حق انتفاع في نادي تبادل عالمي (2).

أما المشرع السعودي فقد أطلق عليه تسمية المشتري وعّرفه بأنه "أي شخص ذو صفة طبيعية أو معنوية ينتقل إليه الحق محل عقد المشاركة بالوقت أو ينشأ ذلك الحق لمصلحته من خلال معاملات يغطيها النظام (3)، ونلاحظ عدم الدقة في اختيار هذا المسمى، والسبب في ذلك أن المشرع السعودي أخذ بصورة عقد المشاركة بالوقت التي يمتلك فيها الطرف الآخر منفعة فقط مع احتفاظ الطرف الأول (مالك المنشأة السياحية أو مستغلها) بملكية الرقبة، فالمشتري ما هو إلا مستأجر لحصة في وحدة سياحية.

هـ-نسخة عن النموذج العقود المنوي ابراهما مع المشترك باللغة العربية او مترجمة للغة العربية من مكتب ترجمة قانوي إذا كانت بلغة اجنبية.

و-وكالة مصدقة أصولا من الملك تخول الشركة تسويق الوحدة في المنشأة أو المشروع

[1]. صاحب، اشراق صباح، مرجع سابق، ص200.

[2] ن المادة (2) منن نظام صادر بمقتضى البند (7) من الفقرة (ب) من المادة (2) والفقرة(أ) من المادة (16) من قانون السياحة رقم (20) لسنة 1988

[3] المادة (1) اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت لقانون السياحة السعودي.

وبالنتيجة قد يكون المستفيد أو المنتفع شخصاً طبيعياً أو معنوياً كشركة أو مؤسسة، وتختلف طبيعة الحق الذي يكتسبه المستفيد بحسب العقد المبرم بينه وبين مالك المنشأة أو مستغلها فقد يكون صاحب حق عيني كالمالك لحصة في وحدة سياحية، أو صاحب حق انتفاع فقط، وقد لا يكسب المستفيد إلا حقا شخصيا إذا كانت طبيعة العقد المبرم إيجار، ويستوي إذا كان الحق شخصيا أو معنويا وكلاهما يعطي الحق للمستفيد في الإقامة في الوحدة السياحية، خلال فترة زمنية معينة مفروزة بموجب التعاقد، ولا يستطيع أن يستغلها أو ينتفع بها خارج هذه الفترة حتى لو كان مالكا لها، ويستطيع المستفيد أن ينتفع بالمرافق التابعة للوحدة كالملاعب أو الحدائق أو المسابح وذلك بحسب العقد المبرم بين المالك والمستفيد(1).

ثانيا: مدة الانتفاع كركن من أركان عقد اقتسام الوقت.

يعدّ عنصر الوقت من الأمور المهمة في عقد اقتسام الوقت، لأن فكرة هذا النظام تقوم على استثمار الوقت، وجلب أكبر عدد من المستفيدين من الناس لقضاء العطلات في المنتجعات السياحية والفندقية، وتقسيم حصصهم على أيام السنة، وذلك لتفادي الركود الحاصل من التركيز على فترة المواسم، وتمثل مدة الانتفاع محل العقد، ويجب التفريق إذا كانت مدة العقد واقعة على ملكية الحصة، أو الانتفاع بها وعليه سنوضح ذلك:

1- مدة العقد:

يعطى عقد اقتسام الوقت للمشتري ملكية الوحدة السياحية أو الفندقية، وتنتقل إليه فور إتمام العقد على التأبيد، لأن عقد اقتسام الوقت ينقل ملكية رقبة الوحدة للمشتري، وبالتالي يصنف كأنه عقد بيع ولا قيمة للزمن في هذا العقد فيصبح المستفيد هو المالك للعين.

---

(1)ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص 406-407

2-مدة الانتفاع (الحصة الزمنية):

مدة الانتفاع هي المدة أو الفترة التي يستطيع من خلالها المستفيد الانتفاع بالوحدة السياحية أو العقارية، ويتكرر بشكل دوري سنويا وتخضع الحصة إلى أحكام المهايأة الزمنية إذا كان عقد المشاركة بالوقت هو نقل ملكية حصة في وحدة سياحية، لأن المستفيد يكون مالكا على الشيوع ولكنه لا يستطيع الانتفاع إلا لفترات محدودة كل سنة، أما إذا كان العقد هو تملك منفعة حصة، فإن هذه المدة تعد من قبل الإجارة الدورية، التي يحق للمستأجر أن ينتفع بالمأجور في وقت معين يتكرر كل عام بشكل دوري إلى انتهاء عقد الإيجار(1) للزمن دور أساسي في عقود الإيجار ولا ليستوف المنفعة إلا إذا قيست بالوقت.

وبالنتيجة يجب تحديد المدة الزمنية والتي تمثل محل عقد اقتسام الوقت ولا يجوز أن يبرم العقد دون تحديد هذه المدة، وعلى أي وحدة عقارية لأن المدة هي العنصر الفعال للعقد، ويجب تحديد الأيام بشكل مفصل من السنة، وحتى لا يؤدي إلى إلحاق الضرر بالمستفيدين الذي تعلق حقوقهم بباقي أسابيع السنة، وبالتالي يصبح العقد باطلاً لبطلان المحل وهي مدة العقد.

ثالثا: الخدمة كركن من أركان عقد اقتسام الوقت.

يرمي المستفيد من عقد اقتسام الوقت إلى الاستفادة من الخدمات والمميزات التي يحصل عليها بمجرد التعاقد، وهي الإقامة في المنتجع أو الوحدة السياحية وأن يستغلها هو وأسرته ويهدف أيضا إلى الانتفاع بالمرافق التابعة، لها مثل المسابح، والملاعب والحدائق والمواقف والأسواق والمتاحف وغير ذلك، تتحقق الخدمة للمستفيدين من العقد سواء أكانوا مالكين أو منتفعين فقط ويميز هذه الخدمات محل لعقد اقتسام الوقت.

---

(1) ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص 415

ويجب أن يتضمن عقد اقتسام الوقت الأماكن المحددة المخولة للاستخدام من قبل المشترك وذلك لوضوح التعامل بين أطراف العقد، بحيث تكون الخدمات واضحة ومعينة حتى يتمكن من استغلالها أو استعمالها، وتشترط بعض الدول تحديد درجة الجودة مثل تحديد درجة الفندق، كأن يكون من فئة أربعة نجوم أو خمسة نجوم، أو أن تكون الشقق المفروشة من الدرجة الأولى، أو أن يكون الطعام المقدم فاخراً.

رابعا: المقابل النقدي كركن من أركان عقد اقتسام الوقت.

يعدَّ المقابل النقدي الركن الأخير المرجو الحصول عليه من عقد اقتسام الوقت فيعدُّ محلا للتعاقد فيستفيد المشترك من العقد من كل الخدمات والمميزات، لقضاء إجازة لمدة معينة بحسب العقد مقابل أن يدفع مبلغ يلتزم بدفعه إلى مالك المنشأة السياحية أو الفندقية وبطريقة دفع متفق عليها فيما بينهم وتحديد نوع المقابل، ووضع معايير وأسس لطريقة ومواعيد الدفع.

وجاء في المادة (6) من نظام اقتسام الوقت الأردني أنه يجب على طالب الترخيص تقديم قوائم الأسعار للوحدة في المنِشأة أو المشروع، في مختلف مواسم السنة ومدد سريانها، وأكدت المادة(8) من نفس النظام أنه لا يجوز للشركة أن تبيع بسعر مغاير للأسعار المعلن عنها من المال في حال منح أي خصومات من الشركة للمشترك، تكون على نفقتها الخاصة.

وستنتج مما سبق أن على المالك أن يحدد أسعار الوحدات السياحية لكل موسم ومدة سريانها حتى قبل التعاقد، وذلك لمنع الغش من قبل الشركة والتغرير بالمشتركين، فيجب تحديد المقابل النقدي قبل بداية التسويق للتعاقد على الوحدات السياحية والفندقية.

المبحث الثاني

الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت

يقصد بالطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت التكييف المحدد للعقد، فتتعدد صور هذا العقد بحسب الواقع العملي، كأن يكون عقد بيع أو عقد أيجار للوقت أو عقد إقامة فندقية، أو أنه عقد يرتب منفعة فقط، فانحصار صورة هذا العقد في صورتين، هما إما نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية وتسمى (الملكية الكاملة أو عقد الملكية المشتركة) أو نقل ملكية منفعة في وحدة سياحية أو سكنية.

وتحديد الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت مسألة شائكة وذلك لمجموعة الظروف التي تحيط به، كونه يتشابه مع عدة عقود مسماه، وان تحديد طبيعة هذا العقد تعطي فرصة لتطبيق القواعد القانونية عليه، وإدراجه في خانة العقود المسماة، فمن غير المتصور تطبيق القواعد الخاصة بهذه العقود على عقد اقتسام الوقت كالقواعد المتعلقة بالاستحقاق أو العيوب الخفية لعقد البيع.

وتكمن أهمية تحديد الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت في مسألة القانون الواجب التطبيق في حالة نشوء أي خلاف بين المشترك والشركة، فقد يتم توقيع العقد في دولة ويكون مركز الشركة البائعة في دولة أخرى، وأن يكون المنتجع السياحي موجودا في دولة ثالثة، فيعدُّ عقد اقتسام الوقت عقداً دولياً وذلك لاختلاف جنسية أطرافه، أو لأن الشركات التي تقوم على شؤون استغلال وإدارة

القرى والمنتجعات السياحية هي شركات ذات نشاط عابر للحدود الدولية أو أن يكون العقد دولياً بالنظر إلى المواقع الكائنة به الوحدات والسياحية المشتغلة بنظام اقتسام الوقت(**1**) .

ونلقي الضوء على المشكلة التي ستواجه القاضي الأردني الذي لم يسبق له أن طبّق قانوناً مختصاً بعقد اقتسام الوقت، وسيكون أمام تطبيق قانون أجنبي، كونه لا يستطيع تطبيق قانون موقع العقار، لأن المشترك لم يشتر العقار، إنما استأجر الوقت فقط، أو قد يكون أمام تطبيق قانون البلد الذي أبرم فيه العقد، كونه يتعلق بالالتزامات التعاقدية، فركود مثل هذه العقود في الأردن لم تشجع السلطة التشريعية لإصدار تشريع يخص هذا العقد. (**2**)

ومن هنا ارتأيت أن أخصص هذا الفصل لتحديد الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت والصور التي يمثلها: من خلال مطلبين:

المطلب الأول: تكييف عقد اقتسام الوقت.

المطلب الثاني: التمييز القانوني لعقد اقتسام الوقت عن غيره من العقود.

المطلب الأول

تكييف عقد اقتسام الوقت

تكمن الصعوبة من الناحية القانونية لعقد اقتسام الوقت في تكييف هذا العقد، والسبب في ذلك خلو معظم التشريعات العربية من التنظيم القانوني لهذا العقد، ونلاحظ اكتفاء القضاة وشرّاح

---

[1] عرفه، محمد، اهمية التحكيم لتسويه المنازعات الناشئة عن سياحة (التايم شير)، مجلة الاقتصادية 8 أغسطس، 2007 العدد 5051.

[2] محاسنة، نسرين (2007) عقد اقتسام الوقت (Time Share) دراسة قانونية في القانون الأردني والقوانين المقارنة، جامعة اليرموك، ص9.

القانون بالرجوع إلى القواعد القانونية المطبقة على عقديْ البيع والإيجار، ولكن في حالة وجود نقص أو عجز في تلك العقود أو خلوها، فنلاحظ تطبيق قواعد الاتفاق التي تخص قاعدة (العقد شريعة المتعاقدين).

وعلى ما سبق سنحاول في هذا المبحث أن نبيّن تكييف عقد اقتسام الوقت فنبدأ بالمطلب الأول بالتوصيف القانوني لعقد اقتسام الوقت وسنحاول إيجاد تكييف لهذا العقد بحسب صورتيه، وسنفرد المطلب الثاني ليتميز هذا العقد عن غيره من العقود المسماة.

يمكن توصيف هذا العقد في صورتين مختلفتيْن من حيث الطبيعة والأثر، وعليه سنوضح ذلك:

الفرع الأول: نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية:

إن نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية تتمثل في عقد بيع لهذه الحصة، ويعّرف البيع بأنه "تملك مال أو حق مالي لقاء عوض **(1)**، ويرتب عقد البيع الالتزامات على طرفيه، فيلتزم البائع بنقل ملكية الحصة المحددة والمتفق عليها، وتسليمها للمشتري وضمان التعرض والاستحقاق، وضمان العيوب الخفية، مقابل العوض المالي الذي يتمثل بالثمن الذي يدفعه المشتري **(2)**.

فحق المشترك بعقد اقتسام الوقت يخوله بجميع التصرفات الواردة على الملكية مثل الاستعمال والانتفاع والمبادلة والتأجير والبيع والإقراض والهبة، فالملكية لهذا العقد ملكية مؤبدة ولا يتم تحديدها بموعد، لكن الملكية لا تتعلق بالعقار أو الوحدة السياحية، بل بالوقت الذي يمضيه

---

[1] نص المادة 465 القانون المدني الأردني.

[2] السنهوري، عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني، ج4، البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة، ص 405.

المشترك كل عام في هذه الوحدة، ولمدة غير محددة بحسب العقد، وتنتهي ملكية هذه الحصة إذا أقبل المشترك على بيع حصته أو تنازل عنها بالوصية أو الهبة إلى شخص آخر **(1)**.

ويلاحظ أن نظام تملك العطلات واقتسام الوقت في المادة(12) "نَصَّ صراحة على بطلان أي شرط يتنازل بموجبه المشترك عن أي حق من حقوقه التي يمنحها له العقد أو القانون أو هذا النظام أو أي تشريع آخر"**(2)**.

ولهذا حدّد النص أنه يقع باطلا أي شرط يتضمن تنازل المشترك في عقد اقتسام الوقت عن أي حق من حقوقه التي منحها العقد له، ويعقب على هذا النص أنه ورد لحماية حق المشترك في العقد وإلزام الشركة بإعطاء المشترك كافة حقوقه، المتمثلة بحق التملك الدائم وأن أي بند في العقد يلزمه بالتنازل عن أحد حقوقه المقررة له بالتملك يقع باطلا.

يجب ان يكون عقد اقتسام الوقت المتمثل بصورة عقد البيع متوافر الأركان وهي الأركان العامة الواجب توافرها في كل عقد من تراضي، ومحل وسبب ويتوجب التسجيل في بعض الدول كونه عقد وارد على عقار فيترتب تسجيله لدى جهة رسمية **(3)** والتعهد بنقل ملكية عقار حسب منطوق نص المادة 1149 من القانون المدني الأردني التي توجب الذهاب إلى دائرة التسجيل.

ويترتب على نقل ملكية الحصة الشائعة من البائع إلى المشترك تملك المشترك حصته ملكية تامة وله أن يتصرف بها ويحصل على الأجر ممن ينتفع بها، وذلك في حدود الفترة الزمنية

---

(1) محاسنه، نسرين مرجع سابق، ص 24.

(2) نظام صادر بمقتضى البند (7) من الفقرة (ب) من المادة (2) والفقرة(أ) من المادة (16) من قانون السياحة الأردني رقم (20) لسنة 1988

(3) ملاعلو، ندى سالم حمدون مرجع سابق، ص422.

المقدرة له كل عام(1)،على أن تراعى الغاية من نظام اقتسام الوقت وهي اشتراك أكبر عدد من الناس في الاستفادة من المنتجعات السياحية والفندقية، فإن مالك هذه المنشاة يقسيم هذه الوحدات إلى أجزاء يسمى كل جزء وحدة ويقوم ببيعها إلى أشخاص متعددين بحيث يشتري كل واحد منهم حصته في هذه الوحدة ويصبح مالكاً لها على الشيوع مع الملاك الآخرين الذين يشترون الحصص الباقية،(2) أما في حالة وجود حصص لم يتم بيعها فإن ملكتها تبقى للشركة، وتكون الشركة مالكة على الشيوع مع باقي الشركاء(3).

تبقى سلطة المستفيد في عقد اقتسام الوقت في استعمال وحدات العقار، وفي ظل اكتساب الحق على الشيوع فإن هذه الحقوق تتحدد بحسب حق الشريك المشاع، فيستطيع المشترك استعمال الوحدة والمرافق المشتركة التي يقع عليها حقه، وفي جميع الأحوال لا يستطيع المشترك أن يستعمل المال الشائع إلا في حدود الغرض المخصص من أجله، وفي ضوء احترام باقي الشركاء(4)، مع انحصار حق المشترك في حصته الزمنية بوصفه شريكاً مشاعاً بالفترة التي تعاقد على استعمال الوحدة السكنية من خلالها مع مراعاة أحكام المهايأة في تنظيم انتفاع الشركاء بالوحدة السياحية خاصة المهايأة الزمنية (5) وهي أن ينتفع كل واحد من الشريكين على التعاقب بجميع العين

---

[1] عبد الكريم احمد، مرجع سابق ص 148.

[2] ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص422.

[3] محاسنه، نسرين مرجع سابق، ص10.

[4] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق ص 91

[5] ملاعلو، ندى سالم حمدون مرجع سابق، ص423.

المشتركة مدة مساوية لمدة انتفاع صاحبه أو بنسبة حصته، مثل أن يتهيأ شركاء اثنان في بيت على أن يسكنه إحداهما شهرا أو سنة، والآخر يعقبه بالانتفاع بالسكنى لنفس المدة(**1**).

أعطى عقد اقتسام الوقت للمشترك حق المبادلة لحصته مع شخص آخر لقضاء إجازة في وحدة سياحية، على أن يقوم هذا الأخير بقضاء إجازته في الوحدة المملوكة للشخص الأول، والهدف من ذلك التغيير حيث وجد هذا الحق لإنجاح عقد اقتسام الوقت ولاعتماده على العرض والطلب على المنتجع السياحي ومدى إقبال المشتركين على المبادلة.

إن ملكية المشترك للحصة ملكية تامة لذا تخوله من إعادة بيع هذه الحصة، وعادة يكون بهدف الاستثمار أي لجني ربح أعلى من سعر الشراء إلا أن هذه العملية وتطبيقاً صعبة جداً في الواقع العملي لأنه على الأغلب لا تباع بسعر أعلى على اعتبار أنها مستعملة من قبل المشترك أو أن المشترك يضطر إلى اللجوء إلى وكيل تجاري لبيع حصته أو لنفس الشركة التي باعته الحصة لمساعدته في الحصول على مشتر، وهذا سيرتب نفقات مالية على المالك أو أنه سيضطر إلى بيعها بسعر أقل (**2**).

الفرع الثاني: نقل ملكية منفعة حصة في وحدة سياحيه.

تختلف هذه الصورة عن الصورة السابقة بأن المشترك لا يكون مالكاً لحصة في وحدة فندقية أو سياحية، إنما يملك حق الانتفاع بهذه الوحدة، وهو حق عيني يخول صاحبه استعمال الشيء المملوك للغير أو استغلاله دون التصرف فيه، فيكون الانتفاع بوحدة سياحية أو سكنية لمدة

---

[1] قسمة المهايأة في الفقه الإسلامي د.نعيم سمارة المصري، مجلة الجامعة الإسلامية (سلسة الدراسات الإسلامية) المجلد التاسع عشر العدد الأول ص 179-ص197يناير 2011، كلية الشريعة جامعة الازهر غزة فلسطين.

[2] محاسنه، نسرين مرجع سابق، ص 25-ص26.

محددة من العام أقلها أسبوع، ولمدة تمتد إلى عدة سنوات محددة أو قابلة للتحديد مع إمكانية تغير محل الانتفاع مكانيا أو زمانيا، ويستطيع ممارسة حقه في الإقامة على هذه الوحدة في الوقت الذي يختاره **(1)**.

ومعلوم أن حق الانتفاع هو أحد الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية، وهو حق عيني للمنتفع باستعمال عين تخص الغير واستغلالها ما دامت قائمة على حالها، وإن لم تكن رقبتها مملوكة للمنتفع **(2)**، ويكتسب حق الانتفاع بالعقد أو بالوصية أو بمرور الزمن **(3)**.

ينتفع المشترك في عقد اقتسام الوقت بالحصة المحددة له بتدخل من مالك المنشأة، حيث يقوم الأخير بتحضير الوحدة السياحية وإعدادها وصيانتها وتسليمها للمنتفع بالوقت المحدد بالعقد، ويتعهد بتحضير الأجزاء المشتركة التابعة للوحدة مثل الملاعب والمسابح والمطاعم حتى يضمن الغرض الذي أبرم العقد من أجله**(4)**، ويتوجب عليه استلامها من المنتفع عند نهاية مدة الانتفاع، ويختلف عقد اقتسام الوقت عن حق المنفعة على أنه حق عيني يمارسه المنتفع دون وساطة من أحد فلا يكون على المالك الذي يرتب حق منفعة على ملكه بل يترك المنتفع ينتفع بملكه وفق الغرض الذي أعد له**(5)**.

---

[1] صاحب، اشراق صباح مرجع سابق ص 198.

[2] المادة(1205) من القانون المدني الأردني.

[3] المادة(1206) من القانون المدني الأردني.

[4] ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص426.

[5] السنهوري، عبد الرزاق، (1986) أسباب كسب الملكية العينية الأصلية دار النهضة العربية، القاهرة، ج9، ص 1201.

وقد جرى العمل في العقود المنظمة لاقتسام الوقت على أنه يبقى حق الانتفاع قائما حتى انقضاء المدة المحددة في العقد، أو بوفاة المنتفع ما لم ينص العقد على انتقال حق الانتفاع إلى الورثة أو شخص مسمى من قبل المنتفع[1]، فإذا كان حق الانتفاع قد تقدر للمنتفع أو أسرته، فإن هذا الحق لا ينقضي إلا بوفاة جميع أفراد أسرتها وينقضي بهلاك الوحدات العقارية التي يقع عليها الحق على أن يعوض المنتفع عن ذلك[2] ويؤخذ على ذلك مخالفة عقد اقتسام الوقت لحق المنفعة على أنه ينتهي بموت المنتفع إذا لم ينص القانون على غير ذلك[3]، فحق المنفعة ينتهي بانتهاء الأجل المحدد له، وينتهي بموت المنتفع حتى قبل انتهاء الأجل المحدد له، فهو حق لا يورث لأنه يحمل الملكية أعباء ثقيلة ومن شأنه أن يحد من تداول الأموال، وأي شرط يقضي بتوريث حق المنفعة يقع باطلاً لمخالفته للنظام العام[4] .

وقد نصت المادة (11) من القرار الوزاري رقم 96 لسنة 1996 الخاص ببيان شروط وضوابط نظام اقتسام الوقت في المنشآت الفندقية الطبيعية القانونية في مصر على أنه "لا ينتهي عقد الانتفاع بوفاة المنتفع ويورث لخلفه العام مع عدم قابلية الوحدة للانقسام أو البيع بالمزاد العلني وفي حالة طلب القيمة يقوم المشتغل ببيعها لحساب الورثة بعد خصم مصاريف الإدارة".

ويلاحظ على النص السابق الخروج على القواعد المنظمة لحق الانتفاع بحسب القانون المدني المصري، حيث أن حق الانتفاع حق مؤقت وينتهي بانتهاء الأجل المتفق عليه أو موت

---

[1] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق، ص61

[2] المادة (1215) قانون المدني الأردني.

[3] المادة (1215) قانون المدني الأردني.

[4] ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص425.

المنتفع بحسب الأقرب **(1)** وينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال مدة خمس عشرة سنة أي بالنظام المسقط**(2)**.

وهنا ندعو المشرع الأردني عند تنظيمه لعقد اقتسام الوقت أن يأخذ بالعقد الذي يرتب حق منفعة وذلك لصعوبة تطبيق هذا العقد في مجال السياحة، ولخروجه على القواعد الثابتة مع حق الملكية المنظمة في القانون المدني الأردني، ولأنه سيصطدم مع الغرض الذي أنشئ عقد اقتسام الوقت من أجله، ولوجود عدد غير منطقي من الورثة لكل منتفع.

المطلب الثاني

التمييز القانوني لعقد اقتسام الوقت عن غيره من العقود

يعدُّ عقد اقتسام الوقت من العقود المستحدثة والمتعددة الصيغ، -كما ذكرنا سابقا-فكًيف هذا العقد تكيفاً متعدداً بحسب طبيعة العقد، فهل من الصواب تكييفه على أنه عقد بيع؟ لكونه يخول المشتري بتملك الوحدة السياحية تملكاً مؤبداً بمجرد انعقاد العقد وتسجيله، أم أنه عقد إيجار؟ لكونه يتم بين المالك والمنتفع لفترة زمنية معينه، أم أنه يكيّف بعقد إقامة فندقية؟ على أساس أنه يخول المستفيد من الإقامة في الوحدة السياحية والانتفاع بها؟

وللإجابة عن هذه الأسئلة سنحاول التمييز في هذا المطلب بين عقد اقتسام الوقت، وبين العقود المتشابه معه، وصولا إلى تحديد طبيعة هذا العقد.

---

(1) المادة(993) من القانون المدني المصري.

(2) المادة(995) من القانون المدني المصري.

الفرع الأول: التمييز بين عقد اقتسام الوقت وعقد البيع.

يتميز عقد البيع بأنه عقد ناقل للملكية مقابل عوض نقدي(**1**) وهو تملك مال أو حق مالي لقاء عوض(**2**) وبمقتضاه يقوم شخص معين وهو البائع بنقل حقه وملكيته للشيء إلى شخص آخر وهو المشتري، وبالمقابل يلتزم المشتري بدفع قيمة الشيء الذي اشتراه بمبلغ من النقود(**3**) فتنتقل ملكية المبيع إلى المشتري، وتنتهي علاقة البائع بالمبيع كونه يلقي على المشتري التزام دفع الثمن، وعلى البائع نقل ملكية البيع، وهذا يشترك مع عقد اقتسام الوقت كونه ينقل ملكية الوحدة السياحية من المالك للمنتجع السياحي إلى المشتري وذلك مقابل عوض مالي ويكمن الاختلاف بين عقد البيع وعقد اقتسام الوقت.

إن علاقة البائع في عقد اقتسام تبقى مرتبطة بالمبيع، ويلتزم هذا البائع بالإدارة والمراقبة للوحدات السياحية المبيعة للمشتركين، وتنظم اقتسام الوقت بين المشتركين وهذا يتنافى مع المفهوم العام لعقد البيع.

ومن جانب آخر يعدُّ عقد البيع ناقل للملكية ويترتب على ذلك أن يصبح المشتري مالكا ولا يستطيع أحد أن يحرمه من ملكيته إلا في أحوال نص عليها القانون، أما في عقد اقتسام الوقت فقد يتعرض المستفيد للحرمان من الانتفاع كونه يشترك مع عدة أشخاص آخرين قد يستعملوا الوحدة السياحية بغير الطرق المشروعة والمتفق عليها بالعقد ويفقد المشترك حقه في الانتفاع وللمستفيد أن يطالب بتأمينات أو أن يطلب من المحكمة أن تنزع العين من المنتفع وتسليمها إلى عدل يتولى

---

(1) السنهوري، عبد الرزاق، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع والمقايضة، ج4، دار الإحياء التراث العربي بيروت، ص 23

(2) نص المادة (465) من القانون المدني الأردني.

(3) www.konuz.com .

إدارتها، وقد يصل الأمر إلى أن تحكم المحكمة بإنهاء حق المنفعة وهذا يتناقض مع قواعد الملكية التي ينتقل بموجبها عقد البيع(**1**)

وعند التمييز بين عقد البيع وعقد اقتسام الوقت نجد أن عقد البيع هو عقد فوري (**2**) ولا بعد الزمن عنصرا جوهريا فيه وبالتالي ويختلف مع عقد اقتسام الوقت لأن هذا العقد يعتمد كل الاعتماد على عنصر الزمن حيث إن المنفعة المستوحاة من هذا العقد مرتبطة بالزمن المتفق عليه بين المالك والمشترك بالعقد بتملكه مدة أسبوع أو أكثر من السنة للانتفاع بالوحدة السياحية وهذا يتناقض مع طبيعة عقد البيع الذي يكون دائما فوريا(**3**).

ففي عقد البيع يتملك المشتري المبيع ملكية تامة فله أن يبيعه أو يهبه أو ينتفع به أو يؤجره أو يتنازل عنه إلى الغير، أما في عقد اقتسام الوقت فلا يستطيع المشترك سواء أكان منتفعا أو مالكا أن يتصرف في هذا المبيع إلا بإخطار كتابي للمالك، وقبل حلول المدة المحددة للاستعمال السنوي بشهرين على الأقل (**4**).

الفرع الثاني: التمييز بين عقد اقتسام الوقت وعقد الإيجار.

يتشابه عقد اقتسام الوقت مع عقد الإيجار في أمور كثيرة فعقد الإيجار يبرم بين المالك والمستأجر، فيتمكن الأخير من خلاله الانتفاع بالعين المؤجرة لمدة معينه وبعوض معلوم ويعدّ عقد الإيجار عقداً ملزماً لجانبين فيلتزم المالك بتسليم المأجور للمستأجر للانتفاع به حسب ما ورد في

---

(1) ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص428.

(2) نص المادة (485) من القانون المدني الأردني: تنتقل ملكية المبيع بمجرد تمام البيع إلى المشتري ما لم يقض القانون او الاتفاق بغير ذلك

(3) ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص429.

(4) المادة (97) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت من قانون السياحة العماني.

العقد، ويلتزم المستأجر حسب ما ورد في العقد بدفع بدل الإيجار المتفق عليه، وبالمحافظة على المأجور إلى انتهاء العقد (1).

أما عقد اقتسام الوقت فيرد على منفعة للوحدة السياحية دون نقل ملكية رقبتها التي تظل مملوكة لصاحب المنشأة السياحية، أو مستغلها، وتنتقل ملكية المنفعة إلى المشترك مقابل مبلغ محدد ولمدة معينة، وهكذا يتفق العقدان في أن كليْهما يردان على المنافع وليس على رقبة العين.

يتشابه عقد اقتسام الوقت مع عقد الإيجار في أنهما من العقود الزمنية فيعدّ الزمن عنصراً جوهرياً فتحدد مدة عقد الإيجار سنويا أو لسنوات قليلة، أما عقد اقتسام الوقت فيكون لمدة طويلة نسبياً تمتد إلى عشرين سنة، لأن فحوى هذا العقد وغرضه الأساسي لا يستوفى إلا إذا كانت مدته طويلة.

ويختلف عقد اقتسام الوقت عن عقد الإيجار بأن المستأجر في عقد الإيجار له أن بجري التعديلات التي يريدها في المأجور، ولضمان انتفاعه بها بشرط ألا ينشأ عنها أضرار للمؤجر فهو المنتفع الوحيد خلال فترة العقد (2) أما في عقد اقتسام الوقت فيتعدد المستفيدين من الوحدة السياحية ويمتنع على المشترك أو المستفيد من إجراء أي تعديل ولو كان طفيفاً لأن ذلك من شأنه أن يغير محل العقد، ولوجود عدة مشتركين آخرين قد لا تتناسب مع احتياجاتهم.

---

[1] نص المادة (658) من القانون المدني الأردني: الإيجار تملك المؤجر للمستأجر منفعة مقصودة من الشيء المؤجر لمدة معينة لقاء عوض معلوم.

[2] نص المادة(694) من القانون المدني الأردني:1-لا يجوز للمستأجر أن يحدث في المأجور تغييرا بغير إذن المؤجر إلا إذا كان يستلزمه إصلاح المأجور ولا يلحق ضرر بالمؤجر.2-فإذا تجاوز المستأجر هذا المنع وجب عليه عند انقضاء الإجارة إعادة المأجور إلى الحالة التي كان عليها ما لم يتفق على غير ذلك.

الفرع الثالث: التمييز بين عقد اقتسام الوقت وعقد الإقامة الفندقية.

يعرّف عقد الإقامة الفندقية بأنه العقد الذي تتعهد بمقتضاه المنشاة الفندقية بأن تقدم لأحد العملاء أو وكيله بالإيواء لمدة مؤقتة والطعام والشراب، وأن تصون وتحرس أمتعته التي يحضرها معه إلى الفندق، وأن تقدم له خدمات أخرى ثانوية وذلك مقابل مبلغ مالي يتم تقديره عادة طبقا لنوع الإقامة والخدمات الأخرى **(1)**.

فيتلاقى عقد اقتسام الوقت مع عقد الإقامة الفندقية أن كليهما يهدفان إلى تأمين إقامة فندقية للمستفيد في فندق أو في وحدة سياحية مع ضمان توفير كافة الخدمات المطلوبة والمتفق عليها في العقد، وذلك مقابل عوض مالي يدفعه المستفيد للمالك لقاء الخدمة، إلا أن عقد اقتسام الوقت في الحقيقية يختلف عن عقد الإقامة الفندقية حيث أنّ النزيل في العقد الأخير يبرم عقده مع الفندق لمدة قصيرة ومؤقتة، أما في عقد اقتسام الوقت فالزمن الطويل هو أساس العقد والغرض المرجو منه.

يعدُّ عقد الإقامة الفندقية عقداً رضائياً يتم بالإيجاب والقبول دون أن يتطلب شكلاً معيناً لإبرامه، فينعقد بمجرد توقيع النزيل على ورقه الحجز وإملائها بالبيانات المطلوبة وتختم بتوقيع النزيل عليها، أما عقد اقتسام الوقت فإنه عقد شكلي يتطلب انعقاده شكلاً معيناً وقد أوجبت بعض الدول التي نظمت هذا العقد تسجيله لدى دائرة رسمية مثل المشرع السعودي والمشرع العماني.

---

(1) ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص437.

وقد نصت بعض القوانين في عقد اقتسام الوقت وجوب تحديد الوحدة السياحية محل العقد وتحديد رقمها [1] أما في عقد الإقامة الفندقية فالفندق هو المسؤول عن إعطاء النزيل الغرفة التي ينتفع بها وليس له أن يختار بحيث تتلاءم مع طلبه، مع العلم أنه عقد مؤقت ورغبة النزيل هي الحصول على الخدمات بغض النظر عن المكان.

من جانب آخر يعطي عقد اقتسام الوقت للمشترك الحق في التصرف في ملكة بالبيع، أو الإيجار أو الهبة أو الرهن وبعد وفاته يحق له أن يورث هذا الحق إلى شخص معين [2] أما في عقد الإقامة الفندقية فيقتصر حق النزيل على الإقامة في الغرفة فقط، وعليه أن يغادرها بمجرد انتهاء الفترة المحددة للعقد وليس له أن يتصرف بها أبدا.

الفرع الرابع: التكييف المقترح لعقد اقتسام الوقت بحسب رأي الباحث.

بعد دراسة صور عقد اقتسام الوقت نجد أن يحوي صورتين، الأولى أن يرد على تملك المشترك لحصة سياحية، والصورة الثانية أن يرد على تملك منفعة حصة في وحدة سياحية، وبعد محاولة تمييز عقد اقتسام الوقت عن غيره من العقود المسماة والمنظمة في أغلب القوانين، فنحن بصدد اقتراح تكييف لهذا العقد.

ففي الصورة الأولى نكون أقرب لعقد البيع، ولكن بعد محاولة توضيح نقاط التشابه والاختلاف بين العقدين، نخلص إلى عدم إدراج عقد اقتسام الوقت ومعاملته معاملة عقد البيع للأسباب الذي ذكرت في تمييز عقد البيع عن عقد اقتسام الوقت، فإنني استبعد أن يكون عقد اقتسام

---

[1] نص المادة (25) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

[2] الفقرة (1) من نص المادة (17) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

الوقت هو عقد بيع مع أنه يلتقي في نقطة هامة وهي تملك حصة ملكية تامة وأنه يلتزم البائع بنقل الملكية، وضمان العيوب الخفية، وضمان عدم التعرض والاستحقاق.

أما في الصورة الثانية وهي تملك منفعة الوحدة السياحية فنكون أقرب لعقد الإيجار، فيقوم المالك بتسليم المشترك(المستأجر) للوحدة السياحية للانتفاع بها ويلتزم بضمان العيوب الخفية، وضمان التعرض والاستحقاق والصيانة مقابل أن يقوم المشترك(المستأجر) بدفع الأجرة والمحافظة على المأجور، واستعماله للغرض المخصص به وأن يقوم بتسليمه للمالك عند انتهاء المدة.

وفي الحالتين نستبعد أن يعامل عقد اقتسام الوقت معاملة عقد البيع أو عقد الإيجار مع الأخذ بكل نقاط التشابه بين عقد اقتسام الوقت، وكلا العقدين وهذا ما جعل من عقد اقتسام الوقت عقدً ممنوعاً يتضمن في طياته أكثر من عقد.

أما بالنسبة لعقد الإقامة الفندقية رغم التقائه مع اقتسام الوقت في الهدف وهو تأمين إقامة للمستفيد في فندق أو منتجع سياحي، إلا أنهما اختلفا في نقاط جوهريه فيما يتعلق وطبيعة الحق الذي يكتسبه المشترك بعقد اقتسام الوقت، وفي حدود تصرفه فيه واستغلاله واستعماله وتوريثه كما ذكر من قبل، وأن عقد الإقامة الفندقية عقد مؤقت ومحدد بفترة زمنية قصيرة –وبحسب رأي الباحثة – أنه من غير المعقول أن يعامل عقد اقتسام الوقت معاملة عقد الإقامة الفندقية.

ورغم أن عقد المشاركة الزمنية يتشابه مع عقد المقاولة وذلك لما يقوم به المالك في الوحدة السياحية وما يقدمه من خدمات فندقية وأعمال صيانة مقابل التزام المستفيد بأداء مقابل مالي لهذه الخدمات، والأعمال وبحسب تعريف عقد المقاولة بأنه عقد يتعهد المقاول فيه بتقديم العمل على أن

يقدم صاحب العمل المادة التي يستخدمها أو يستعين بها في القيامة بعملة **(1)**، إلا أنه وبرأي الباحثة بأن عقد اقتسام الوقت هو عقد من نوع خاص ورغم أنه يتشابه بكثير من العقود كالبيع والإيجار والمقاولة إلا أنه يحتاج إلى تنظيم خاص به.

---

[1] نص المادة (780) من القانون المدني الأردني.

الفصل الثالث

الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت بالنسبة لمالك المنشأة السياحية أو الفندقية

بينّا في الفصول السابقة على عقد اقتسام الوقت من حيث تعريفه، وأركانه، وخصائصه، وتكييفه، وسنبين في هذا الفصل الآثار القانونية المترتبة على هذا العقد، أي الالتزامات التي تقع على عاتق أطرافه، باعتبار عقد اقتسام الوقت من عقود المعاوضة الملزمة لطرفيه، فإنه يرتب التزامات متقابلة بين أطرافه، فيكون سبب التزامات كل طرف من الأطراف المتعاقدة سبباً لالتزامات الطرف الآخر، وكل التزام على الطرف الأول يكون حقّاً للطرف الثاني.

تحدد حقوق والتزامات أطراف عقد اقتسام الوقت بحسب الأصل في العقد الذي يبرم بين أطرافه، وفي حال خلو العقد من البنود المنظمة لحقوق والتزامات الطرفين، فإنه يجب الرجوع إلى القواعد العامة للعقود، وعليه سنبحث في آثار عقد اقتسام الوقت، وسنعرض التزامات وحقوق المالك في العقد، والجزاءات المترتبة عليه جراء الإخلال بالعقد، وذلك من خلال مبحثين:

المبحث الأول: التزامات المالك في عقد اقتسام الوقت.

المبحث الثاني: الحقوق المترتبة للمالك في عقد اقتسام الوقت.

المبحث الأول

التزامات المالك في عقد اقتسام الوقت

إذا نشأ عقد بيع وحدة سياحية، أو عقد بيع منفعتها بنظام اقتسام الوقت، فإن هذا يرتب التزامات على مالك الوحدة السياحية أو الفندقية، وبنفس الوقت يرتب له حقاً مقابل ما يتحمله من التزامه، فالآثار المترتبة على هذا العقد هي عبارة عن الالتزامات التي تنشأ عنه، والحقوق التي تقرر للمالك.

فالالتزامات التي يرتّبها العقد في ذمة المالك للوحدة السياحية، تمثل الحقوق التي ثبتت للمستفيد من تلك الوحدة، وحماية لهذا الحق، يترتب على المالك بعض الجزاءات جّراء عدم تقيده بتنفيذ التزامه أو إخلاله فيه.

وسوف يتم من خلال هذا المبحث، تناول هذه الالتزامات والتي تشكل حقوقاً للمستفيد، والجزاءات التي نصت عليها بعض التشريعات من خلال مطلبين:

المطلب الأول: التزامات المالك العقدية

المطلب الثاني: الجزاءات المترتبة على مالك المنشأة في حالة إخلاله بالعقد.

المطلب الأول

التزامات المالك العقدية

تحّدد التزامات المالك في نظام اقتسام الوقت بحسب الأصل في العقد الذي أبرم مع المستفيد، والذي حصل بموجبه على الحق الشائع ،الذي يسمح له الاستفادة من حصة لقضاء عطلة في الوحدة السياحية، فالتزامات البائع أو الشركة السياحية، مفروضة عليها وفقا للقواعد العامة، مثل تمكين المستفيد أو المنتفع من الاستفادة من الوحدة السياحية، والمرافق التابعة لها، وتسليمه إياها بالحالة المناسبة للاستخدام والمتفق عليها بالعقد، وضمان عدم التعرض، والكثير من الالتزامات التي ترجع للقواعد العامة في عقد البيع والإيجار، أو للأحكام المنظمة لكل من هذه العقود على حدة.

أما في هذا المطلب سنتناول الالتزامات الخاصة بعقد اقتسام الوقت، وغير الخاضعة للقواعد العامة وسنتناول الالتزامات الملقاة على عاتق البائع:

الفرع الأول: التزامات المالك التي تنشأ من العقد.

الفرع الثاني: التزامات المالك التي تنشأ بمناسبة العقد.

الفرع الأول: التزامات المالك التي تنشأ من العقد.

نظراً لظهور شركات اقتسام الوقت في السوق المحلي الأردني في منتصف التسعينات دون وجود أي تشريع ينظم هذه المهنة فقد صدر قرار عن المجلس الأعلى للسياحة في 1999/6/29 والذي اعتبر نشاط اقتسام الوقت من المهن السياحية، ونظراً لما أدت إليه الممارسات الخاصة بهذه المهنة من عمليات غش وخداع واحتيال وتغرير بالجمهور ،حددت وزارة السياحة والآثار الالتزامات

الملقاة على البائع (مالك المنشأة) السياحية والفندقية وجعل مخالفة هذه الالتزامات خرقاً لقواعد هذا النظام وأوجب العقاب بحسب قانون السياحة المعمول به حاليا في الأردن، ونصت على مهمة التفتيش الدوري من قبل الوزير أو من ينيبه على هذه الشركات أو المنشآت للتأكد من مدى التزام كل منهم بأحكام النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاه.

وبعد الاطلاع على الالتزامات الملقاة على البائع والتي تنشأ من عقد اقتسام الوقت تجاه وزارة السياحة فنلاحظ أنه يقسم إلى:

أولا: التزامات البائع أمام وزارة السياحة قبل العقد:

اشترطت وزارة الساحة والآثار على من امتهن مهنة اقتسام الوقت أن يقدم طلب ترخيص للشركة الممارسة لمهنة اقتسام الوقت إلى المديرية المختصة في الوزارة على النموذج المعد لهذه الغاية، وأن يرفق شهادة مصدقة تثبت أن المنشأة المراد التسويق لها مسجلة رسميا في المملكة، أو أن يثبت وجود نظام تملك العطلات واقتسام الوقت في حالة تسجيلها خارج المملكة، وإضافة صور مصدقة عن السجل التجاري للمالك، وصورة مصدقة تثبت انتسابه إلى أحد النوادي العالمية وإرفاق نسخة من العقد المراد تقديمه باللغة العربية، وإرفاق وكالة مصدقة من المالك تخول الشركة تسويق الوحدة في المنشأة السياحية(1).

وبعد اكتمال الأوراق المطلوبة يصدر وزير السياحة بتنسيب من المديرية المختصة في الوزارة موافقة مبدئية مشروطة باستكمال متطلبات الترخيص لمدة ثلاثين يوما قابلة للتجديد لمرة واحدة مماثلة على أن يقدم المالك كفالة بنكية بقيمة مائة وخمسون ألف دينار لأمر الوزير بالإضافة

---

(1) نص المادة(4) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني لسنة 2008.

لوظيفته، وتقديم شهادة مصدقة من دائرة مراقبة الشركات تضمن أن الشركة مسجلة، ومن ضمن غاياتها مهنة تملك العطلات، واقتسام الوقت وان لا يقل رأسمالها عن مائة ألف دينار، وان يكون للشركة اسم تجاري أو علامة تجارية، وإرفاق سند الملكية أو عقد إيجار ساري المفعول لمقر الشركة، وتقديم لوائح تبين الخطة التسويقية وقوائم الأسعار وأسماء الموظفين العاملين في الشركة(1).

واستكمالا للحصول على الترخيص يصدر الوزير بناءً على تنسيب من المديرية المختصة خلال مدة الموافقة المبدئية المشروطة باستكمال متطلبات الحصول على الترخيص، مدتها سنتان على أن يقدم المالك كفالة بنكية بقيمة مائتان وخمسون ألف دينار، وتقديم قوائم الأسعار في مختلف مواسم السنة، وتقديم نسخة من العقد المراد إبرامه مع المنتفع، وتقديم وثائق تصنيف نهائية ومبدئية للمشروع معتمدة من نادي التبادل العالمي، وتقديم شرح مفصل عن خطة التسويق والبيع التي سيتم عرضها على الجمهور، وأن يقدم المالك ما يثبت انه متعاقد مع شركة متخصصة في الإدارة ولها سجل معروف، وأن يؤمن على الشركة لدى إحدى شركات التأمين(2).

وأخيرا يجب أن يدفع المالك الرسوم الحكومية لتقديم طلب الترخيص وتقدر بـ خمسمائة دينار ويتم احتساب ألف دينار سنويّا لترخيص الشركة الفرعي، وألفين وخمسمائة دينار سنويا لترخيص الشركة الرئيس، وخمسة الاف دينار سنويا لترخيص المنشأة (3).

ثانيا: التزامات البائع امام وزارة السياحة بعد التعاقد مع المستفيدين:

---

[1] نص المادة(5) و(6) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني لسنة 2008.

[2] نص المادة(11) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني لسنة 2008.

[3] نص المادة(13) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني لسنة 2008.

يلتزم المالك بعقد اقتسام الوقت تجاه المنتفعين بعدة التزامات _سيتم شرحها بالفرع الثاني_ وذلك بعد الاتفاق على بنود العقد بينهم، وبعد أن يوقع العقد من قبل الطرفين، توضع نسخة منه في الوزارة لتقوم بمراقبة سير الشركة، ولضمان حق المستفيد من الوحدة، ويلتزم مالك الشركة بالاحتفاظ بالقيود والسجلات والسندات اللازمة، والعقود المبرمة مع المشترك والمحافظة عليها للرجوع لها عند الحاجة (1).

الفرع الثاني: التزامات المالك التي تنشأ بمناسبة العقد:

يلتزم المالك في عقد اقتسام الوقت بعدة التزامات وهي:

أولا: الالتزام بالإعلام قبل التعاقد (الالتزام بالإعلام الكافي).

يعّرف الالتزام قبل التعاقد في مجال عقد اقتسام الوقت بأنه التزام يسبق التعاقد، يلتزم بموجبه المسّوق بأن يقدم للمستفيد المعلومات الجوهرية والبيانات التوضيحية كافة عن العقد المراد إبرامه مع تحديد محل التعاقد بدقة، نظرا لتعدد صور العقد، واختلاف حقوق المنتفعين ومراكزهم القانونية (2).

يلتزم المالك في عقد اقتسام الوقت بالإعلام قبل التعاقد وذلك لمصلحة المستفيد، وكون عقد اقتسام الوقت عقد إذعان–كما ذكرنا سابقا–فتكمن الضرورة لحماية الطرف الضعيف قبل ترتيب

---

[1] الفقرة (أ) نص المادة (15) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

[2] ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص 446.

آثار العقد عليه، ويمثل الإعلام قبل التعاقد أقوى الوسائل القانونية التي يمكن أن تمنح للطرف الضعيف، لتحقيق التوازن العقدي لحظة إبرام العقد (1).

تتميز الفترة السابقة على التعاقد بنظام اقتسام الوقت بالكثير من الممارسات الدعائية المكثفة، والتي يمكن وصفها في بعض الأحيان بالتعسف أو أنها غير مألوفة لما تؤدي إليه من إغراء المستفيدين وجذبهم للتعاقد في ضوء معلومات غير صحيحة، تقود المستفيدين إلى الغلط في التعاقد، والدخول في دائرة التقاضي من أجل إبطال العقد بكل ما تملكه من أعباء مالية، ووقت ضائع واحتمالات بخسارة الدعوى بسبب غياب التنظيم القانوني الدقيق لالتزامات القائمين على تسويق الوحدة في هذه المرحلة السابقة على التعاقد (2).

المسّوق في عقد اقتسام الوقت هو المتعاقد المحترف، فيعلم بظروف العقد وتفاصيله، وبالمقابل يكون علم المستفيد محدود جدا، فيقدم على التعاقد مع جهله بالجوانب المتصلة بالعقد، وعليه يقع على عاتق مقدم الخدمة متمثلا بالبائع (المالك) أو وكيل التسويق التزام بالإعلام قبل التعاقد بالبيانات الجوهرية التي تتصل بالعقد المراد إبرامه(3) فيعطى المستفيد حماية قبل التعاقد لعلمه بكافة البيانات الجوهرية والتفصيلية للعقد المراد إبرامه فيكون على بينة وثقة على ما هو مقدم عليه ويكون رضاؤه سليما خاليا من أي عيوب، وخاصة إذا كانت هذه البيانات والمعلومات سرية، ومن المستحيل على المستفيد التعرف عليها إلا عن طريق مقدم الخدمة بسبب طبيعة العقد أو محل العقد.

---

[1] ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص 446، نقلا عن خالد جمال احمد. الالتزام بالإعلام قبل التعاقد. بدون سنة نشر. دار النهضة العربية. القاهرة. ص11

[2] جميعي، عبد الباسط مرجع سابق ص100.

[3] ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص 445.

وبناءً على ما سبق ظهرت ضرورة ملحة للحماية المقبلين على التعاقد بنظام اقتسام الوقت من أساليب الدعاية والإعلان المضلل من قبل المسوقين لهذا العقد، فيعد الخداع التسويقي من أهم الممارسات غير الأخلاقية في عالم الأعمال، وخاصة في نظام اقتسام الوقت، حيث يمارس وكيل التسويق أعمال الغش والخداع في النشاط التسويقي للتأثير على المستفيد، بحيث يتخذ هذا الأخير قرارا تعاقديا غير سليم بالنسبة له ويرتب على ذلك نتائج إيجابية للشركة مثل زيادة المبيعات وبالتالي زيادة نسبة الأرباح التي تعجز الشركة عن تحقيقها، ما لم يتم اللجوء إلى هذه الممارسات ولكن سرعان ما قد يكتشف المستفيد هذه الممارسة الخادعة والتي ستؤدي إلى إلحاق الضرر به(1).

ولهذه الأسباب وغيرها ولما أسفر عنه الواقع العملي من ممارسات غير مشروعة أو تعسفية في التسويق للحصص الزمنية، فقد تبنى التشريع الأوروبي والتشريع الفرنسي الخاص باقتسام الوقت سياسة حماية للمستفيدين من خلال ضوابط تمنح بالعلم الكافي بالمكونات الفنية للحصة الزمنية ووضعها، القانوني، وكافة شروط التعاقد، وقد نهج المشرع السعودي هذا الطريق ووضع شروطاً خاصة لتنظيم هذا التعاقد وإبعاده عن الغش والخداع والتدليس(2) أما المشرع الأردني فلم يصل لمرحلة سن قانون يحمي وينظم التعامل بالوحدات السياحية والعقارية بنظام اقتسام الوقت.

وسنتناول فيما يلي بعض القواعد التي نصت عليها بعض القوانين وكيفية تنظيمها للالتزام الإعلام قبل التعاقد:

---

(1) ابو رمان، اسعد حماد/ الزيادات، ممدوح طابع، مدى إدراك السياح الأردنيين للخداع التسويقي الذي تمارسه وكلات السياحة والسفر_دراسة تحليلية ميدانية_ مجلة تنمية الرافدين، العدد100، مجلد 32لسنة 2010 جامعة الموصل،2009/8/24.

(2) جميعي، عبد الباسط مرجع سابق ص102.

تنظيم الدعاية الإعلامية

أصبح الالتزام بالإعلام من الالتزامات الأساسية التي تقع على عتنق مقدمي الخدمة، إلا أن حداثة عقد اقتسام الوقت، وعدم وضوح حدود هذا الالتزام، ولحماية للمستفيدين من النظام كل ذلك دفع المشرعيْن الفرنسي والسعودي الذين نظما العقد وأرسيا قواعده إلى تنظيم الدعاية الإعلامية للشركات اقتسام الوقت عن طريق وضع شروط وضوابط لتسويق هذا النظام (1) وبقي المشرع الأردني في مرحلة وضع مسودة لنظام اقتسام الوقت وتملك العطلات ولم يصل إلى مرحلة وضع قانون مختص لتملك الوحدات السياحية والعقارية.

تلتزم الشركة بتقديم شرح مفصل عن الخطة التسويقية المراد القيام بها، وكيفية عرضها على الجمهور (2)، وتحديد الأماكن المرخصة لمزاولة عملية التسويق، وإلزام العاملين والقائمين على عملية التسويق بارتداء بطاقات تعريفية تحمل اسم الشركة أو المنشأة واسم الموظف، وطبيعة عمله وذلك لضمان تعرف الجمهور على المعني بعملية التسويق، وإزالة أي جهل أو إيهام بشخص المسوق لنظام اقتسام الوقت (3).

ولكن لم يحدد نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني طريقة وعملية التسويق، بل تركها للشركة، وبالتالي تستطيع ابتداع أي خطة تسويقية من شأنها جذب الجمهور وزيادة فرص التعاقد مع المستفيدين، علماً بأن هذا النظام اشترط أن لا يتم إصدار أي نشره أو برنامج أو دليل أو أي مادة دعائية، سواء كانت مطابقة أو مخالفة لواقع العقد إلا بعد تقديمها لوزارة السياحة وللقائمين على

---

(1) نص المادة (3) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني لسنة 2008.

(2) الفقرة (و) نص المادة (10) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني لسنة 2008.

(3) الفقرة (هـ) نص المادة (15) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني لسنة 2008.

مراقبة نظام اقتسام الوقت، للتأكد من صحة المعلومات الواردة فيها ومن ثم الموافقة عليها إذا كانت مطابقة للنظام ولكافة الضمانات الواردة في عقد الشركة(1)

ونهج المشرع السعودي ذات الطريق في نظام المشاركة بالوقت السعودي وباللائحة التنفيذية، وحّدد مضمون التزام الإعلام قبل التعاقد،ووضع ضوابط أساسية من خلال تنظيم مرحلة التسويق وهي المرحلة السابقة للتعاقد وتتلخص هذه المرحلة(2) لنظام اقتسام الوقت ،من قبل وكيل(3) أو موظف التسويق بالسعي لإقناع شخص من الجمهور بكل وسائل التسويق والإعلان المعروفة(4) بشراء وحدة سياحية أو عقارية لحصة زمنية واحدة أو أكثر وتتم عن طريق جذبه بهدية أو جائزة، ويقوم بشرح مضمون العقد وتعريفه بالشركة وبالوحدات العقارية ومحلها، ويستخدم كافة الوسائل التسويقية للإقناع بفكرة النظام، وبالنتيجة إيصاله للتعاقد مع المالك وشراء حصة في وحدة سياحية أو عقارية ويتم ذلك بشرط حصول الشركة على ترخيص من الهيئة للممارسة العملية التسويقية.

ولضمان سير العملية التسويقية بشكل آمن ومتسم بالصدق والدقة والشفافية والابتعاد عن

---

(1) الفقرة (ز) نص المادة (15) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني لسنة 2008.

(2) نص المادة (1) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(3) وكيل التسويق: شخص طبيعي او معنوي يتعاقد معه البائع باعتباره وكيلا عنه في اعمال التسويق لعقاره المخصص للمشاركة بالوقت. الفقرة (9) نص المادة (1) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(4) الفقرة (2) نص المادة (8) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

وسائل الغش والخداع، فقد نص المشرع السعودي على جملة من الشروط التي يجب أن تتوافر في الإعلان (1) الذي يسوق له وكيل التسويق ومنها (2):

يحظر على المسوق استخدام شعار جهات أو هيئات حكومية مثل الهيئة العليا للسياحة، أو أن يوهم المتعاقد معهم أنه موجه من أي هيئة أو جهة حكومية، وعليه أن يوضح أن هذه البرامج والإعلانات تخص شركة معينة، ومرخصة من الهيئة لممارسة نشاط اقتسام الوقت (3).

يحظر على المسوق أن يستخدم أي أسلوب من أساليب الضغط والإلحاح المبالغ فيها في البيع لنظام اقتسام الوقت مثل محاولة الاتصال بالزبون مرات عديدة أو إجبار الزبون إلى الاستماع للمسوق دون رغبته بذلك، ويحظر عليه إعطاء وعود برّاقة للمستفيد والتي لا تتفق مع الواقع العملي للعقد ولا مع ما سيواجهه المستفيد في حالة تعاقد مع الشركة (4).

وقد وردت توصيات اللجنة الاقتصادية والاجتماعية للسوق الأوروبية عن ضرورة حظر التسويق عن طريق توزيع المنشورات في الشوارع، أو عن طريق زيارة المنازل أو التسويق في الأماكن العامة أو خارج المحال التجارية المخصصة لذلك، أو من خلال التسويق عبر شبكات

---

(1) الاعلان: اتصال يكون الهدف منه الترويج لبيع وحدة عقارية او سياحية بنظام المشاركة بالوقت او الدعوة لحضور عرض مرئي لهذا الهدف ويعد من صور الاعلان أ–المنشورات والكتيبات والبرامج الدعائية والاذاعية والتلفزيونية، ب–وسائل الاتصال المباشر سواء عن طريق شبكة المعلومات العالمية (الانترنت)او الهاتف او الناسخ، ج–رسائل الدعوة عبر البريد، الفقرة (7) من المادة (1) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(2) الفقرة (2) نص المادة (8) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(3) الفقرة (14) نص المادة (28) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(4) الفقرة (15) نص المادة (28) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

الانترنت، والتسويق التلفزيوني لما في ذلك من اقتحام غير مبرر وضغط غير مقبول على إرادة المتعاقدين (1).

يحظر على المسوق تقديم معلومات غير صحيحة للزبون خلال عملية التسويق سواء كانت بالمعلومات الخاصة بالشركة أو بالتعاقد أو بالخدمات التي سيجنيها من التعاقد، أو البدل المالي، وأي معلومات أخرى سواء أكانت جوهريه أو غير ذلك (2).

يجب على المسوق التعريف بنفسه، وبشركته بشكل واضح بحيث يلغي الجهالة عند المستفيد، وأن يبرز رخصة التسويق الصادرة من قبل الهيئة، وأن يظهر الرخصة سواء أكان مكاناً مغلقاً أو مكاناً عاماً وأن يلتزم بكافة الأنظمة والتعليمات الصادرة لتنظيم الأعمال الإعلانية والدعائية(3).

يتعهد المسوق بتنفيذ شروط العقد المبرم مع المستفيد، ومطابقة الوحدات والمرافق والخدمات محل العقد للمخططات المسلمة للمستفيد، وأن يسلم المسّوق للمستفيد عقد بيع مسجل أمام الجهات الرسمية خلال مدة ثلاثة أشهر من تاريخ تحرير العقد الابتدائي (4).

في ضوء ما تقدم فإنني أعتقد أن وضع مثل هذه الشروط للعملية التسويقية لضمان سيرها وأبعادها عن الخداع، ولضمان تحقق الهدف من التعاقد بنظام اقتسام الوقت وهو الاستمتاع

---

(1) جميعي، حسن عبد الباسط، مرجع سابق، ص101.

(2) الفقرة (1) نص المادة (28) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(3) الفقرة (4) نص المادة (28) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(4) الفقرة (2) نص المادة (3) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

بالوحدات العقارية والسياحية، وجذب أكبر عدد من الجمهور للاشتراك بمثل هذا النظام لما تحققه من أرباح ومن استغلال للوحدات السياحية.

الالتزام بكتابة نموذج للعقد واعتباره وثيقة بيانات إعلامية

اشترط المشرع الأردني في نظام تملك العطلات، واقتسام الوقت على الشركات المعنية بهذا النظام الحصول على ترخيص من وزارة السياحة، وذلك لممارسة هذا النشاط، وألزم طالب الترخيص بتقديم طلب إلى وزارة السياحة لغايات الحصول على الترخيص مع إرفاق كافة الوثائق المطلوبة (1) للحصول عليه (2)، فيصدر الوزير بناءً على تنسيب المديرية المختصة موافقة مبدئية مشروطة باستكمال متطلبات الترخيص المنصوص عليها في المادة (11) من النظام.

يلتزم المالك بتقديم نسخة باللغة العربية من نموذج العقد المراد إبرامه مع المشترك أو مترجمة للغة العربية من قبل مكتب ترجمة معترف به، فيعدّ هذا النموذج وما يضمه من بيانات عن الشركة وعن سجلها وعن الخطة التسويقية المتبعة لجذب المستفيدين، وتحديد الخدمات والمرافق والمنافع وكافة المبالغ التي ستدفع وكافة البيانات الخاصة بالتعاقد، وتقديمها للوزارة وذلك لتمكين المستفيد المقدم على التعاقد من الاطلاع على بنود العقد، وتفاصيل النظام والوثائق الملحقة به والمودعة لدى الوزارة والتأكيد على صحتها، ومطابقتها للواقع العملي وحصرها لكافة البيانات الخاصة بالمالك والشركة، ومن ثم المستفيد إلى أن يتم إبرام العقد، ويتم التوقيع على ثلاث نسخ أصلية على أن تودع النسخة الأخيرة من العقد لدى الوزارة(3).

---

[1] المادة(5) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

[2] ا لفقرة (أ)من المادة(10) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

[3] الفقرة (أ/1) نص المادة (12) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

نصَّ المشرع السعودي على شروط خاصة لتسويق الوحدات السياحية أو العقارية، وألزم المالك على كتابة نموذج للعقد موضحا فيه الوحدات المراد تسويقها بنظام المشاركة بالوقت، وحقوق والتزامات كل من البائع والمشتري بشرط مخالفته لأحكام نظام المشاركة بالوقت (1).

وأخيرا يجب أن يتضمن العقد جميع الشروط والاتفاقيات الشفوية حتى وإن لم يتم كتابتها بالعقد، ولا يجوز إقناع المشترك أو المستفيد التوقيع على عقد خالي من بعض الوعود الشفوية حيث أنه يجب أن يكون التزامات البائع مكتوبة في العقد وأن يتم التوقيع عليه من قبل الأطراف.

توفير حد أدنى من البيانات وإعلامها للمستفيد

في ضوء حداثة نظام اقتسام الوقت والمخاطر المحيطة بالعملية التسويقية وكغموض العقود التي يتم التسويق لها عن طريق مسوقين محترفين سيعود إلى تكوين صورة ذهنية مهمة عن النظام لدى الزبائن، وذلك من خلال تزويدهم بالمعلومات ومن خلال معاملتهم الجيدة وامتلاكهم مواصفات عديدة (2).

ومن هنا حرصت بعض التشريعات على تمكين المستفيد من الحصول على معلومات وبيانات كافية ودقيقة تعطيه ثقة بشأن اتخاذ قرار التعاقد بشراء حصة زمنية معينة من شركات اقتسام الوقت، وعليه سندرج البيانات الواجب إعلامها للمستفيد قبل التعاقد معه وتقسم إلى:

---

(1) الفقرة (5) نص المادة (8) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(2) القدرة على إدارة الحديث، اللباقة وسرعة البديهة، المظهر اللائق، القدر الكافي من الدبلوماسية والقدرة على التفاوض، المهارة اللازمة تحقيق الاتصال مع الاخرين، القدرة على الفهم والاستيعاب مع الزبائن، القدرة على بناء العلاقات الوثيقة مع الزبائن، جمع المعلومات اللازمة من الخدمات المقدمة، القدرة على الاقناع والتركيز، الصميدعي، محمود جاسم، والحرامي، جمال حسين، إثر استراتيجيات تقديم وتطوير الخدمات السياحية على رضا السياح، دراسة تطبيقية في القطاع السياحي الأردني، عمان ،2004.

أ_البيانات المتعلقة بمالك المنشأة أو مستغلها أو بوكيله أو بالمنشأة نفسها قبل التعاقد.

1- اسم وعنوان البائع أو وكيله:

يجب أن يتضمن عقد اقتسام الوقت اسم البائع متمثلا بالشركة ومركز إدارتها، فيجب على البائع أن يقدم شهادة مصدقة من دائرة مراقب الشركات تفيد أن الشركة مسجلة، وأن أحد غاياتها ممارسة المهنة وأن لا يقل رأسمالها عن مائة ألف دينار، وأن يذكر الاسم التجاري للشركة، أو العلامة التجارية المسجلة في دائرة العلامات التجارية بوزارة الصناعة والتجارة(1)، وأن يذكر عنوان الشركة عن طريق تقديم سند ملكية أو عقد إيجار ساري المفعول لمقر الشركة(2)، واشترط المشرع على عنوان الشركة أن يكون مستقلا وغير تابع لمقر آخر(3).

2-اسماء الموظفين والعاملين بالشركة:

يجب تقديم قائمة بأسماء الموظفين العاملين في شركة اقتسام الوقت وتقديم شهادات تفيد بأنهم غير محكوم عليهم بجناية أو حجة مخلة بالشرف والأخلاق والآداب العامة، وتحديث هذه المعلومات متى طرأ جديد عليها (4)، وتحديد أسماء المسوقين وعناوينهم والتفويضات المصادق عليها من الجهات المختصة والصادرة من المالك، واحتواء هذه التفويضات على كافة الأمور الموكلة له مثل طرح الوحدات السياحية للبيع، والتوقيع على العقود وقبض الثمن.

---

(1) الفقرة (ب/ج) نص المادة (5) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

(2) الفقرة (هـ) نص المادة (6) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

(3) الفقرة (أ) نص المادة (7) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

(4) نص المادة (6) الفقرة (ز) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

ب_البيانات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه.

يلقى على عاتق المالك أو وكيل التسويق إعلام المشترك بكافة بنود العقد المراد إبرامه، وتقديم وصف دقيق لنظام اقتسام الوقت، وكيفية انتفاع المشترك من حصته، والالتزامات المترتبة عليه، وسندرج البيانات المتعلقة بالعقد المراد إبرامه بين الشركة والمستفيد:

أ–أسماء الفرقاء بشكل واضح وتفصيلي ومكان إقامتهم وعناوينهم بشكل محدد (1).

ب–وصف قانوني للمنشأة السياحية (2):

يجب أن يتضمن اسم المنشأة وعنوانها بالكامل ووصف دقيق للوحدة السياحية التي يحق للمشترك الانتفاع بها، ووقت انتفاع المشترك بها وتحديده بالتاريخ واليوم والسنة، وتحديد موقعها وبيان رقم الحوض والقطعة والأرض المقامة عليها المنشأة أو المنوي إقامتها، وتخطيط معماري يوضح أرقام الوحدات التي ينوي بيعها، وطريقة تقسيمها، وعدد الأشخاص الذي يمكن لهم الانتفاع بالوحدة.

ج–وصف الوحدة السياحية والعقارية (3):

يتضمن وصفاً تفصيليّا للوحدات السياحية والعقارية وطبيعة التجهيزات والأثاث المستعملة في الوحدة، وفترة صلاحيتها للانتفاع بها والاستمرار في صيانتها، واستبدال ما يتلف منها واستبدالها بشكل عام حسب المدة المتفق عليها ضمن العقد.

[(1)] الفقرة (2) نص المادة (12) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

[(2)] الفقرة (3) نص المادة (12) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

[(3)] الفقرة (4) نص المادة (12) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

د–تحديد أسماء الأشخاص الذين ستنتقل إليهم حصص المشترك في حالة وفاته (1).

هـ–تحديد نطاق وطبيعة حق الانتفاع بالوحدة وشروط ممارستها في البلد الذي توجد فيه الوحدة(2).

و–النص صراحة على أن استعمال حق الانتفاع بالوحدة لا يكبد المشترك أي تكاليف إضافية غير منصوص عليها بالعقد (3).

ز–تحديد نوع الخدمات المقدمة في الوحدة كخدمة الماء والكهرباء والتدفئة والتبريد وغيرها من الخدمات التي تؤمن لأحد المشتركين (4) وتحديد المرافق والخدمات المشتركة بين المستفيدين (5)

ح–تحديد أسس وشروط إجراءات الصيانة والتصليحات ووقت إجرائها.

ط–تحديد كيفية الدفع والمبالغ والأقساط الواجبة السداد على المشترك، وتحديد بدل الخدمات، وتحديد أجور الصيانة السنوية بشكل تفصيلي (6).

ي–أن يدرج نصاً عن البرنامج التبادلي وأن يحدد التاريخ الذي يستطيع به المشترك الانتفاع بالوحدة السياحية (7).

---

(1) الفقرة (6) نص المادة (12) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

(2) الفقرة (7) نص المادة (12) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

(3) الفقرة (2) نص المادة (8) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

(4) الفقرة (9) نص المادة (2) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

(5) الفقرة (10) نص المادة (2) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

(6) الفقرة (11) نص المادة (12) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

(7) الفقرة (12) نص المادة (12) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

وبعد أن يوقع العقد من قبل الطرفين توضع نسخة منه في الوزارة لتقوم بمراقبة سير الشركة ولضمان حق المستفيد من الوحدة، ويلتزم مالك الشركة بالاحتفاظ بالقيود والسجلات والسندات اللازمة، والعقود المبرمة مع المشترك والمحافظة عليها للرجوع لها عند الحاجة (1).

أوجب المشرع السعودي على المسوق أن يقدم مستنداً للعقار المعتمد من الهيئة لأي شخص مقدم على التعاقد ويعتبر هذا المستند جزءاً لا يتجزأ من العقد المراد إبرامه (2).

ثانيا: التزام مالك المنشأة أو مستغلها بتقديم الخدمات السياحية والفندقية.

يتعاقد المستفيد مع مالك المنشأة السياحية، ويرمي من إبرامه العقد للحصول على حق الإقامة لمدة معينه في فندق أو قرية سياحية، أو منتجع إلى قضاء إجازة سنوية على أفضل حال والاستفادة من هذه الخدمات المقدمة له بحسب بنود العقد.

وبداية يتعهد المالك بأن يسلم المستفيد الوحدة السياحية الموصوفة بالعقد، وعلى أن تكون كاملة التأثيث للانتفاع بها ضمن الغرض المتفق عليه، ويلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بتقديم الخدمات الأساسية الفندقية والسياحية للمستفيد سواء العامة منها أو المتعلقة بالأجزاء المعدة للاستعمال المشترك مثل المطاعم والمسابح والأسواق والملاعب، ويلتزم بتقديم الخدمات الخاصة في الوحدة المعدة للتعاقد.

---

(1) الفقرة (8) نص المادة (15) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

(2) مستند العقار: مستند مكتوب ومؤرخ توضح فيه جميع البيانات والمعلومات حول البائع والعقار ومخطط المشاركة بالوقت ويجب ان يكون المستند معتمدا من الهيئة العليا للسياحة والاثار، الفقرة (16) نص المادة (1) من نظام المشاركة بالوقت السعودي.

يلتزم مالك المنشأة بتقديم الخدمات الأساسية للمنتفع بالوحدة كالماء والكهرباء والتدفئة والتبريد وكل الخدمات التي تؤمن الراحة للمشترك (1)، وأكد ذلك المادة (90) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني "يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمنتفعين بالوحدات طوال مدة إقامتهم، وأن يزود المنشأ بالمحلات التي توفر لهم ما يلزم لاستهلاكهم اليومي من السلع ما لم يتفق على غير ذلك.

يختلف مستوى الخدمة السياحية من منتجع إلى آخر وذلك بحسب التصنيف المعتمد للمنتجع السياحي من قبل اللجنة المانحة للترخيص، والتي يحددها نظام اقتسام الوقت، وتملك العطلات، وأكدت النصوص على أنه يجب أن تتوافر في الوحدة السياحية أو العقارية الخدمات الأساسية بمستوى لا يقل عن درجة أربعة نجوم بالنسبة للفنادق (الشقق الفندقية) ،أو الدرجة الأولى بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة (2).

يلتزم مالك المنشأة بتوفير الوحدة السياحية للمشترك وبأن تكون مزودة بالأثاث الذي يضمن راحة المشترك، وبالصفة التي وردت بالعقد من حيث الأشكال والأنواع والأعداد، وأن يوفر له كافة وسائل السلامة والأمان.

أما الخدمات السياحية الخاصة التي يقدمها المالك والتي تعدَّ غير ملزمة له وغير منصوص عليها ببنود العقد، ولكن تعدَّ بأنها خدمات إضافية يستطيع المنتفع الاستفادة منها مقابل دفع رسم الاستعمال، مثل إقامة الحفلات والمهرجانات، أو سباق للسيارات، وغير ذلك من الأمور الترفيهية.

---

[1] الفقرة (12) نص المادة (12) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

[2] الفقرة (5) نص المادة (3) اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

بالنسبة لتنفيذ الالتزام بتقديم الخدمات الفندقية والسياحية، فإنها قد تكون من قبل مالك المنشأة، فيتعهد بتقديمها بنفسه للمشتركين، أو أن يتعاقد مع إدارة فنية مؤهلة لإدارة المرافق السياحية إذا كان مالك المنشأة لا يمتلك الخبرة الكافية في الإدارة والخدمات (1).

ثالثا: التزام مالك المنشأة أو مستغلها بصيانة الوحدات السياحية والفندقية، وتمكين المستفيد الانتفاع بها.

يلتزم مالك المنشأة السياحية أو مستغلها بكافة أعمال الصيانة والإدامة للوحدات السياحية كافة وللمرافق التابعة لها، والمعدة للاستعمال المشترك إذ تقسم السنة في عقد اقتسام الوقت إلى اثنين وخمسين أسبوعا، بحيث يقسم خمسون أسبوعا على المشتركين بواقع أسبوع واحد ويبقى أسبوعان تقوم الشركة خلالها بأعمال الصيانة والإدامة للمرافق السياحية(2)، فيلتزم مالك المنشأة بتحديد موعد الصيانة والإصلاح للمنشأة السياحية في العقد، والمدة المطلوبة لها ويحدد الأسس التي ستقوم عليها بحيث لا يتضرر أي مشترك من هذه الإصلاحات، ولعدم فوات الاستفادة من المنفعة للمنتفعين(3).

فالمقصود بالصيانة، الصيانة الدورية والوقائية من أجل إبقاء المرافق والوحدات السياحية بمستوى جيد وجاهزة للاستعمال، وذلك طبقا للمعايير السياحية والتصنيفات الفندقية، فقد تكون هذه الصيانة إصلاحية أو علاجية كإصلاح أعطال الهاتف أو الكهرباء أو يحدث ذلك خلال فترات

---

(1) الفقرة (ز) نص المادة (10) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني، المادة (20) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

(2) ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص 457.

(3) الفقرة (10) نص المادة (12) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

انتفاع المشترك بالوحدة السياحية، وقد تكون ترميماً هدفها المحافظة على الوحدة أو تغيرها أو زيادة جمالها، وهذا لا يكون في وقت الانتفاع بها (1).

وقد تكون الصيانة للأثاث الموجود بالوحدة وذلك لتعهد المالك بأن يستمر بصيانة واستبدال ما يتلف من الأثاث والتجهيزات، وأن يتم الاستبدال خلال المدة المتفق عليها في العقد المبرم بين أطرافه (2)، ونصت الفقرة (3) من المادة (7) من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي على أنه "3-إعادة ترميم الوحدات أو إعادة التأثيث في المدد المتعارف عليها ووفقا للمعايير المعتمدة من الجهات المعنية بما يضمن المحافظة على مستوى التصنيف المرخص على أساسه".

كما نص على هذا الالتزام في اللائحة التنفيذية في قانون السياحة العماني في المادة (89) "يلتزم مالك المنشأة أو مستغلها على حسب الأحوال بالقيام بكافة أعمال النظافة والصيانة اللازمة للوحدات ومحتوياتها، بما في ذلك أعمال الإحلال والتجديد لجميع الأثاث والتجهيزات الداخلية على نحو يجعلها دائما في مستوى جيد وجاهزة للاستخدام طبقا للمقاييس والمعايير السياحية للفنادق المتعارف عليها" ونص النظام الأردني في المادة (12) الفقرة (10) "على تحديد أسس وشروط الصيانة والتصليحات للوحدة وفترة إجرائها".

---

(1) ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق: ص 458.

(2) الفقرة (4) نص المادة (12) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني.

المطلب الثاني

الجزاءات المترتبة على مالك المنشأة أو مستغلها جراء الإخلال بالعقد

يترتب على مالك المنشأة أو مستغلها عدة التزامات تم ذكرها سابقا في المطلب الأول من هذا الفصل، ومن ضمنها مراعاة شروط العقد فإن إخلال المالك بأي من هذه الالتزامات سيعرضه للمسألة القانونية والجزاء، ونصت المادة(7) من نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني" يعاقب كل من يخالف أحكام هذا النظام والتعليمات الصادرة بمقتضاها بالعقوبات المنصوص عليها في قانون السياحة المعمول به.

وقبل تحديد الجزاء أو النتائج القانونية المترتبة على المالك جراء إخلاله بالالتزام، يجب أولا معرفة هذا الالتزام وذلك لتسهيل تحديد الجزاء المناسب لهذا الإخلال، وعليه يجب تحديد الجزاء المناسب بحسب مصدر هذا الالتزام وذلك لوجود خلاف فقهي حول تحديد الطبيعة القانونية للالتزام بالإعلام قبل التعاقدي، كونه يبرم قبل العقد وبمرحلة سابقة للتعاقد.

السؤال المطروح هنا، هل يجب معاملته على أنه مصدر للالتزام أم أنه التزام غير عقدي؟.

ذهب جانب من الفقه إلى أن الالتزام بالإعلام قبل التعاقد هو التزام عقدي نشأ بسبب العقد وحتى لو كان في مرحلة سابقة على التعاقد، ولكن هو التزام عقدي على افتراض وجود عقد سابق على العقد الأساسي في هذه المرحلة.

أما الرأي الآخر مذهب الى أنه لا يجوز وجود عقد سابق على العقد الأصلي لأن هذا مخالف للواقع ولأنه لا يمكن ترتيب التزامات تعاقدية على عقد لم يوجد بعد وهذا مخالف للقانون وبالتالي لا تعدُّ التزاماً تعاقدياً (1).

---

(1) ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق.ص450-451.

ورغم انقسام الفقهاء بشأن الالتزام بالإعلام وعدّه التزاما عقديا من عدمه، إلا أن الواقع يؤكد أنه التزام ينشأ بصفة مستقلة قبل العقد، وبني على مبدأ حسن النية، مع الأخذ بالرأي الراجح أنه يعدّ التزاماً غير عقدي في حالة ألا يكون العقد منظماً قانونياً، أما في الدول التي تنظم هذا العقد كالمشرع السعودي والمصري فإنه التزام محدد ومضمون وملزم.

وبالنتيجة سواء أكان العقد منظماً قانوناً أم غير منظم فإنه لا ينفي حق المستفيد بهذا الالتزام بالطعن بالعقد إذ ما توافر أحد عيوب الإرادة وخاصة الغلط والغبن مع التغرير (1).

وعليه سنوضح الجزاء والنتائج القانونية المترتبة على الإخلال بالعقد:

الفرع الأول: الجزاء المترتب جراء الإخلال بالعقد.

أولا: الجزاء المترتب على عدم الالتزام بإدراج البيانات الإجبارية في عقود اقتسام الوقت:

نصّ المشرع الأردني على ضرورة تقديم بعض البيانات الإجبارية الخاصة لعقد اقتسام الوقت، مثل تقديم شرح مفصل عن خطة التسويق وكافة الوثائق التي تبين أن هذه الشركة موجودة فعلا، وطلب الترخيص ومكان الوحدات السكنية بالتفصيل، وإظهار سند الملكية للمشروع أو عقد إيجار ساري المفعول، وأن تقديم معلومات واضحة وكافية عن المنشأة أو المشروع من حيث الملكية، وحقوق الأطراف وواجباتهم، ورسوم الصيانة وقائمة الأسعار وأي معلومات تحتاجها الشركة بالإضافة إلى التزامات مالك المنشأة.

أي مخالفة لإخفاء هذه المعلومات ستعرض المالك للمساءلة القانونية والجزاء، وذلك بحسب المادة (17) من نظام تملك العطلات، واقتسام الوقت الأردني ومعاقبة المالك بالعقوبات المنصوص عليها بقانون السياحة الأردني.

---

(1) ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق.ص451-452.

ونلاحظ أن المشرع الفرنسي قد ترك عدم إدراج بيانات إجبارية في العقد بدون تحديد جزاء واعتبر أن إغفال أي من هذه البيانات تعد خطأ تعاقديا يتيح للمستفيد التمسك بإبطال العقد لتغييب الإرادة، خصوصا في حالة وقوع المستفيد في الغلط التعاقدي فتتيح له القواعد العامة اللجوء إلى دعوى المسؤولية المدنية، وطلب التعويض عن الضرر مع ملاحظة أن إغفال هذه البيانات لا يعد ضررا في حد ذاته بل يجب على المستفيد أن يثبت الضرر (1).

ثانيا: الجزاء المترتب على عدم التزام المسوق بالإعلام غير التعاقدي:

إذا أخلّ المسوق بالتزامه بالإعلام غير التعاقدي كان يوهم المستفيد بأسلوب احتيالي أو دعائي مضلل، كأن يقنعه أنه سيكون شريكاً في ملكية المنتجع السياحي أو أنه سيكسب حقوقا واسعة أو أنه سيشتري زمنا ويصبح مالكاُ للوحدة السياحية، ويشترط أن يتم التعاقد على هذا الأساس وبالتالي يقدم المستفيد على التعاقد مع الشركة بناءً على معلومات غير صحيحة فتصبح إرادته غير حرة ومشوبة بعيب الغبن مع التغرير وبالنتيجة يكون العقد موقوفاً على إجازة المستفيد.

ويستطيع المستفيد أن يطلب التعويض بناءً على أحكام المسؤولية التقصيرية بالإضافة إلى الخطأ الذي ارتكبه مع تحقق الضرر والعلاقة السببية، ولكن يقع عبء الإثبات على المستفيد باعتبار أن الإخلال بهذا الالتزام يقوم على وقائع مادية، وبالتالي يجوز إثباته بكافة طرق الإثبات(2).

---

[1] جميعي، عبد الباسط مرجع سابق ص111.

[2] ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص 454.

ثالثا: الجزاء المترتب على ادعاءات مالك المنشأة أو مستغلها المضللة أو غير الحقيقية:

يلحق الجزاء مالك المنشأة أو مستغلها إذا عمد إلى تضليل المستفيد، فالأصل أن إرادته حرة وسليمة، تنتج آثار قانونية في التصرف القانوني، بعيدة عن أي عيوب تعتريها، فإذا نقصت هذه الإرادة تكون سبباً لإبطال العقد أو نقصه.

يلتزم المالك بعرض معلومات جوهرية على المستفيد تفييده لأبرام العقد من عدمه، إلا أن وجود أي عيب سواء أكان غلطا أو غبناً مع تغرير أو إكراه أو استغلال، فمن شأنه أن يعيب إرادة المستفيد، فالغلط يقوم في ذهن المستفيد ويحمله على التعاقد على غير الواقع، وتوهم نتيجة لا تحدث أثراً قانونياً فتكون الإرادة معيبة بعيب الغلط المانع الذي يصيب ماهية العقد أو شروطه أو محله وبالتالي يكون العقد باطلا، أو قد تكون الإرادة معيبة بعيب النقص كان يكون الغلط بالوصف وليس بالجنس، فالغلط هنا يعيب الإرادة لكنه لا يلغي وجودها، وبالتالي يكون العقد موقوفاً على إجازة المستفيد.

رابعا: الجزاء المترتب على خرق أي شرط من شروط العقد المكتوبة:

إذا أخل مالك المنشأة أو مستغلها بأي شرط من الشروط الواردة في العقد، يستطيع المستفيد أن يطالب المالك بالالتزام بالشروط الواردة بالعقد، ويجوز له أن يفسخ العقد، ويستوي أن يكون المالك هو الذي يدير المشروع، أو أن تكون الشركة التي تعاقد معها المالك لإدارة المشروع السياحي أو الوحدات السياحية ، وتترتب المسؤولية العقدية في حالة تحقق النتيجة من قبل الشركة التي تدير المشروع، ولا يعفى المالك من المسؤولية إلا إذا ثبت أن الخلل راجع لسبب أجنبي متمثل بالقوة القاهرة أو فعل الغير أو خطأ المستفيد (1).

(1) ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق.ص459.

وبالنتيجة تنشأ مسؤولية المالك ويترتب عليها الجزاء إذا ثبت وجود إخلال بالشروط، كالعيب في الوحدة السياحية أو المدة المتفق عليها، أو المبلغ المتفق عليه ويرجع المستفيد على المالك بالتعويض أو الفسخ.

الفرع الثاني: النتائج القانونية المترتبة على الإخلال بالعقد.

تظهر عدة نتائج قانونية على الإخلال بعقد اقتسام الوقت، فيمارس المستفيد حقه في اللجوء إلى القضاء لرفع دعوى على مالك المنشأة أو مستغلها، أو حتى على الشركة الموكلة بالإدارة وذلك بسبب إخلالهم بالعقد المبرم فيما بينهم.

ولصعوبة ملاحقة مالك المنشأة قضائيا في عقود اقتسام الوقت، وذلك لصعوبة تحديد القانون الواجب التطبيق، فقد حدد الخبراء عدة طرق يفضل أن يلجأ إليها المستفيد قبل اللجوء إلى القضاء وهي (1):

1-اتصال المستفيد بالشركة البائعة للوقت، وشرح المشكلة وتحديد ما يريد بالضبط.

2-إذا لم ينجح الحل الأول يمكن للمشترك أن يلجأ إلى بعض المؤسسات الخاصة بحماية المستهلك في أوروبا (**OTE**) والتي توفر خدمات تسوية المنازعات الخاصة باقتسام الوقت، وعند صدور حكمها يكون ملزماً للمستفيد.

3-إذا لم يرغب المستفيد الرجوع للمؤسسات المعنية، يستطيع أن يكتب لأعلى مرجع في الشركة البائعة وإرسال أي رسالة تتعلق بالنزاع.

4-إذا أفلحت هذه الجهود، وقدمت الشركة عرضاً معيناً لحل المشكلة فعلى المستفيد التفكير في العرض المقدم، وهل من الممكن أن يحصل على حل أفضل لو لجأ إلى المحكمة؟

---

(1) محاسنة، نسرين، مرجع سابق.20.

5-إذا لم تتعاون الشركة، ولم تقدم عرضاً لحل المشكلة فعندها يكون اللجوء إلى القضاء هو الحل، ويترتب على المستفيد إقامة الدعوى أمام القضاء، واثبات دعواه بكافة طرق الإثبات وتحديد سبب الإخلال بالعقد سواء كان بالشروط أو الأسلوب قبل التعاقد.

وعليه يصدر حكم المحكمة في النزاع المتعلق باقتسام الوقت إما بالتنفيذ العيني وإما بالفسخ، وإما بالتعويض وإما بالفسخ والتعويض معا، وقد تحكم بالجزاء الجنائي في بعض الحالات وسنوضح ذلك كالآتي:

أولا: إلزام مالك المنشأة أو مستغلها بالتنفيذ العيني:

يكون التنفيذ العيني بحصول المستفيد على شيء من النوع ذاته، وعلى نفقه المالك فيقوم المالك بجبر الضرر الذي لحق بالمستفيد، ويتحمل المالك كافة المصروفات إذا أمكن ذلك، ومثال ذلك كان يتفق العاقدين في العقد على قضاء عطلة في منتجع معين لمدة أسبوع، وعند التنفيذ اتضح للمستفيد أن المدة هي خمسة أيام، فيلتزم المالك بتزويد المستفيد مدة يومين كما في العقد.

ثانيا: إلزام مالك المنشأة أو مستغلها بالفسخ:

قد تحكم المحكمة بفسخ العقد بين العاقدين، وذلك لإخلال المالك لأي شرط من شروط العقد، ويلتزم المالك بإرجاع الوضع لما كان عليه سابقا كان لم يكن، ومثال ذلك كان يعقد المستفيد العقد على أن يحصل على وحدة سياحية تتسع لأربعة أشخاص، وعند تنفيذ العقد يتضح أنها تتسع لشخصين فقط، فيلزم البائع بإرجاع الحقوق كما كانت كان يرجع للمستفيد المبلغ الذي دفعه.

ثالثا: إلزام مالك المنشأة أو مستغلها بالتعويض:

قد يكون حكم المحكمة وعلى الأغلب في هذه العقود بالتعويض، ويلجأ إليه القاضي عادة عندما يكون التنفيذ العيني مستحيلاً فيحكم للمستفيد بالتعويض بناءً على تقديره للنزاع، والضرر

الذي أصاب المستفيد جراء الإخلال بالعقد، وقد يكون التعويض محدداً بالعقد مقدماً باتفاق الطرفين، وهو ما يسمى بالشرط الجزائي.

رابعا: معاقبة مالك المنشأة أو مستغلها بالجزاء الجنائي:

وقد يصل الجزاء في بعض الدول إلى الجزاء الجنائي إذا ارتكب المالك بعض الأفعال مثل أن يطلب المستفيد النشرة التفصيلية بالمسائل المتعلقة باقتسام الوقت ولا يزوده بها المالك، أو أن يصدر المالك ادعاءات مضللة غير حقيقية بهدف الحث على التعاقد (1).

المبحث الثاني

الحقوق المترتبة للمالك في عقد اقتسام الوقت

يترتب لمالك المنشأة أو مستغلها بعض الحقوق وإن من أهم الحقوق على الإطلاق هو حق المالك في المقابل النقدي بالإضافة إلى بعض الحقوق الفرعية الأخرى متمثلة بحقه في إدارة شركة اقتسام الوقت، وإدارة الموقع السياحي، وإدارة الوحدات، واتخاذ كافة القرارات التي تضمن سير العقود على أكمل وجه.

وعليه سنتناول في هذا المبحث حقوق المالك في عقد اقتسام الوقت في مطلبين:

المطلب الأول

حق مالك المنشأة أو مستغلها بالمقابل النقدي

يقوم مالك المنشأة السياحية أو الفندقية أو مستغلها بتحديد المقابل النقدي وفقا لضوابط ومعايير وأسس معينة، وطريقة أداء هذا المقابل ومواعيد الدفع، ويدل ذلك على أن عقد اقتسام

---

(1) محاسنة، نسرين، مرجع سابق19.

الوقت هو عقد إذعان بحيث لا يملك المستفيد إلا الموافقة أو الرفض على هذا البدل دون أن يكون له أي تدخل شروط سداد المقابل النقدي، أو تعديله فيكون ذلك حكراً على المالك وحده (1).

ويقّسم المقابل النقدي المستحق للمالك، بحقه في ثمن الوحدة السياحية ويقدر بحسب الأسبوع المراد الانتفاع به، وحقه بالمصاريف الإضافية السنوية التي تدفع لضمان استفادة المنتفع من الوحدة وسنبحث ذلك كالآتي:

الفرع الأول: حق مالك المنشأة أو مستغلها بالثمن:

أهم حق من حقوق مالك المنشأة أو مستغلها حصوله على الثمن مقابل ما وفره للمستفيد من إقامة وانتفاع بالوحدة السياحية في وقت معين من كل عام، ويستحق المالك الثمن من المستفيد إذا كان العقد بيع حصة في وحدة سياحية، ولكنه يكون أجرة إذا كان العقد إيجارا لحصة في وحدة سياحية، فيكون المبلغ هو عبارة عن المقابل الذي اتفق عليه الطرفان في العقد لقاء انتفاع المستفيد من هذه الوحدة السياحية كما ذكرت بنود العقد.

ألزم المشرع الأردني المالك بتقديم أسعار الوحدات السياحية وتعيينها وذلك لحماية المشتركين من اختلاف الأسعار لعدم الإضرار بهم فنصت الفقرة(و)من المادة (6)"انه على طالب الترخيص ان يقدم قوائم الأسعار للوحدة في المنشأة أو المشروع في مختلف المواسم ومدة سريانها"، ونصت الفقرة (6) من المادة (12) من نظام المشاركة بالوقت السعودي "ان يتضمن مستند العقار قائمة بالأسعار توضح المبلغ المطلوب عن كل وحدة من وحدات المشاركة بالوقت وطريقة الدفع".

وتعليقاً على النص التشريعي فيجب على مالك المنشأة أو مستغلها ان يحدد الثمن بشكل قاطع، ويحدد طريقة دفع الأقساط، ومواعيد كل قسط ولضمان استيفاء بقية الثمن بعد دفع مقدم

---

(1) ملاعلو، ندى سالم حمدون، مرجع سابق، ص 460.

الثمن في العقد لدى الجهات الإدارية أن يقدم المستفيد شيكات بنكية أو كمبيالات بعدد الأقساط الباقية وقيمة كل منها تساوي قسطاً من الأقساط الباقية، ويحدد كل منها تاريخ الوفاء بالقسط (1).

الفرع الثاني: حق مالك المنشأة أو مستغلها في الرسوم والمصاريف

للمالك الحق بالرسوم والمصاريف السنوية والمنصوص عليها في العقد، وتشمل مصروفات الصيانة ومصروفات استهلاك الكهرباء والحراسة ونصيب المستفيد من تجديد الأثاث، والأجهزة الموجودة في الوحدة مثل (أدوات التبريد والتدفئة) ومصروفات استهلاك المياه والضريبة العقارية المستحقة على الوحدات السياحية، ونصيب المستفيد من مصاريف الصيانة المختلفة، وتكاليف إنذار الحريق والتكيفات ومصاريف الاستعلام والمتابعة (2).

ومن الجدير بالملاحظة أن حساب هذه المصاريف والرسوم يخضع لمعادلة خاصة، حيث لابد من الأخذ بعين الاعتبار أن المنشأة السياحية أو الفندقية الواحدة التي يتم الانتفاع بها من قبل المستفيدين بشكل دوري بأوقات مختلفة، قد تتلف من الاستخدام بسبب سوء استعمالها أو بسبب عمرها الافتراضي، وعلى ذلك لا بد من وجود أساس لاحتساب هذه المصاريف والرسوم وتقسيمها على المستفيدين بحسب الحصص بالتساوي فيما بينهم، وإنها من الممكن أن تكون معرضة للزيادة في المستقبل وذلك تباعا لزيادة الأسعار في السوق (3).

ويدخل ضمن الرسوم والمصاريف والاتصالات التي أجريت مع العميل، للتأكد من بياناته الشخصية والمالية كالاسم والهاتف والعنوان وقيمة التعاقد، وقيمة الأقساط وتواريخ استحقاقها والخطابات المسجلة والمرسلة للعملاء في بداية كل عام لإخطارهم بقيمة مبلغ الصيانة السنوي

---

[1] الغزالي، محمد، مرجع سابق.ص36.

[2] الغزالي، محمد، مرجع سابق، ص 41.

[3] محاسنة، نسرين، مرجع سابق.ص27.

المستحق عليهم والفاكسات المرسلة للعملاء للتأكيد الحجز الخاص بهم والاتصالات التي تجرى مع العملاء قبل موعد الأقساط للتأكد من سداد الأقساط في مواعيدها (1).

يضمن المالك للمستفيد عدم زيادة أي رسوم أو مصاريف أو تعديل على الأسعار الواردة في العقد والمقدمة والمعدة للجمهور في مختلف مواسم السنة وخلال فترة سريانها (2)، وذلك لاشتراط المالك على نفسه صراحة على أن استعمال حق الانتفاع بالوحدة لن يكبد المشترك أي تكاليف إضافية غير منصوص عليها.

وعليه فمن الضروري وضع الأسس في العقد تتضمن حساب هذه المصاريف وتقديرها وكيفية حسابها والزيادة التي سوف تصل لها، ويجب عرضها على المستفيد قبل إبرام العقد وذلك ليكون على بينه على ماذا يتعاقد فتكاليف الغاز والماء والكهرباء والإدارة هي مشتركة بين كافة المستفيدين.

فسداد الرسوم والمصاريف المالية والضرائب المستحقة للمالك على المستفيد مقابل الانتفاع بالوحدة والتي حددها المالك والمعتمدة من وزارة السياحة خلال مدة استعماله السنوي للوحدة والتي تعتبر حق للمالك، وشرطاً لضمان سير العقد وعدم اللجوء إلى فسخه بموجب حكم قضائي (3).

---

(1) الغزالي، محمد، مرجع سابق، ص 41.

(2) الفقرة(ب)من المادة (11) من نظام اقتسام الوقت الأردني.

(3) المادة (10) من القرار الوزاري المصري رقم 96 لسنة 1996.

المطلب الثاني

حق مالك المنشأة أو مستغلها بإدارة الوحدات السياحية أو الفندقية

من أهم حقوق مالك المنشأة أو مستغلها هو احتفاظه بحق إدارة المنشأة ووضع الشروط والضوابط المنظمة لذلك، ولضمان حسن سير استغلالها وتلبية رغبات المتعاقدين، يقوم المالك بتنظيم استخدام المنتفعين للوحدة المتفق عليها وكافة ملحقاتها على الوجه الذي يراه غير مخل بالنظام العام أو الآداب العامة، وغير مخالف للقانون وغير مخالف للعقد.

يطبق المالك أسس الإدارة التي يراها مناسبة لضمان تنظيم مواعيد استلام، وتسليم الوحدات بالشكل الذي يكفل عدم تداخل مواعيد المنتفعين، ويقوم بتنظيم كافة النواحي الأمنية في المنشأة كأن يقوم بالاطلاع على كروت الحجز للمنتفعين وإعداد المرافقين وعدم مخالفة الاتفاق بين العاقدين، وتنظيم انتفاع المستفيدين من الوحدات والمنافع العامة في المنشأة كتنظيم وإدارة دور الملاهي والترويح والملاعب والنوادي والمسابح والشواطئ والمطاعم العامة، وكيفية الاستفادة من هذه الأماكن وطرق استعمالها، ومواعيد دخولها، كما يحق للمالك الإشراف على مباني الوحدات وعلى صيانتها الدورية، والإشراف على عمليات النظافة ومواعيدها، وترتيب الوحدات الداخلية وتنظيمها، وإدارة الأماكن الخارجية للمنشأة، وكيفية استخدام النزلاء لها ومنع اصطحابهم للحيوانات، ومنع استخدام الأدوات التي تزعج باقي المنتفعين، أو تقلل من تصنيف الفندق (1).

وقد ألزمت الفقرة (ز) من المادة (11) من نظام اقتسام الوقت الأردني "أن يكون المالك متعاقدا مع شركة متخصصة في إدارة المنشأة أو المشروع ولها سجل معروف في هذا المجال، وأن تقدم هذه الشركة ما يثبت ذلك وأن يكون لدى المالك دائرة مختصة لإدارة المنشأة أو المشروع"،

---

[1] الغزالي، محمد، مرجع سابق.ص39.

نلاحظ إلزام المشرع للمالك بإدارته للمشروع، ويستوي أن يعين المالك شركة مختصة بالإدارة أو أن يكون هو نفسه المدير للمشروع، وبالتالي فالمسؤولية مترتبة على المالك حتى لو كان هناك شركة مختصة بالإدارة.

إلا أن هناك بعض القوانين، منها القانون الفرنسي، والقانون المصري نصت على مشاركة المستفيد في إدارة شركات اقتسام الوقت، فمشاركة المساهمين ويوصفهم أصحاب حقوق الإقامة وفقاً لنظام الحصص الزمنية تعطيهم الحق في إدارة الشركة ،وإدارة الموقع العقاري السياحي الذي تقع عليه حقوق إقامتهم، ولذلك نجد أن المشرع الفرنسي اهتم بتوفير المعلومات الكافية للمساهمين بشأن الأعمال المفروضة في اجتماعات الجمعية العمومية للشركة، ووضع قواعد خاصة للتصويت ولتسهيل إبداء الرأي، وذلك لبعد موقع العقار عن أصحاب حقوق الإقامة، ولضمان اقتصار التصويت على أصحاب المصلحة في الحالات التي تقتضي ذلك(1).

وقد نظّم المشرع المصري إدارة نظام اقتسام الوقت طبقاً للتنظيم القانوني لإدارة المال الشائع وذلك لغياب التنظيم التشريعي للحصص الزمنية لعقد اقتسام الوقت في مصر، فإدارة الحصص تتم وفقا لتصويت الشركاء، فيصدر بالأغلبية المقدرة على أساس الأنصبة، ويمكن للمستفيدين أن يعيّنوا مديراً أو شركة إدارة يختارونها لتقوم بممارسة إدارة المشروع، وذلك أعمال الإدارة المعتادة، أما في الأعمال غير المعتادة والتي تهدف إلى إدخال تعديلات في الوحدة، مثل تحويل بعض الوحدات إلى مساحة خضراء، أو بناء وحدات جديدة، فيتطلب ذلك أغلبية ثلاثة أرباع المال المملوك على الشيوع(2).

---

(1) جميعي، حسن، مرجع سابق، ص 122.

(2) جميعي، حسن، مرجع سابق، ص 82.

الفصل الرابع

الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت بالنسبة للمستفيد

يترتب عقد اقتسام الوقت عدة آثار خاصة بالمستفيد فتنقسم إلى حقوق والتزامات، تتحدد بحسب صورة العقد الذي تم إبرامه بين الطرفين، وتمثل الالتزامات المترتبة على المستفيد الحقوق الواجبة لمالك المنشاة ومستغلها، والعكس صحيح فحقوق المستفيد المرجوة من العقد تعتبر التزامات للمالك.

وعليه سنتناول هذا الفصل الحقوق والالتزامات المترتبة للمستفيد بالتفصيل، وسنفرد المبحث الأول للحديث عن التزامات المستفيد في عقد اقتسام الوقت والتي تكون حق لمالك المنشأة أو مستغلها، وسنفرد المبحث الثاني لحقوق المستفيد والذي يرمي لها من التعاقد.

المبحث الأول

التزامات المستفيد في عقد اقتسام الوقت

تترتب جملة من الالتزامات على عاتق المستفيد، وتتحدد بحسب صورة العقد الذي أبرم بين مالك الوحدة أو مستغلها والمستفيد، وسيتناول هذا المبحث التزامات المستفيد والتي تمثل حقوق مالك المنشأة أو مستغلها ولكن بشكل تفصيلي، حيث سنبين التزام المستفيد بسداد التكاليف المتفق عليها بالعقد في المطلب الأول والالتزامات المترتبة على المستفيد جراء انتفاعه بالوحدة السياحية أو الفندقية في المطلب الثاني.

المطلب الأول

التزامات المستفيد المالية تجاه المالك

يلتزم المستفيد بأداء ثمن معين مقابل إقامته وانتفاعه من الوحدة السياحية، والذي يمثل بنفس الوقت حق مالك الوحدة السياحية وقد تم تناول ذلك مسبقا في –الفصل السابق–إلا أننا سنورد بعض التفاصيل بالنسبة لالتزام المستفيد مع إدراج بعض النصوص القانونية المتعلقة بالالتزام وتحليلاتها.

وتختلف طبيعة الثمن لعقد اقتسام الوقت باختلاف نوع العقد هل هو عقد بيع أو إيجار؟ فإذا كان بيعاً فيدفع المستفيد الثمن على دفعة واحدة أو مقسطا على أكثر من دفعة حسب الاتفاق، أما إذا كان عقد إيجار فهنا نتحدث عن أجرة، وهي لا تدفع مرة واحدة إنما تكون دورية وغالبا تحدد بأنها سنوية.

وتقسم التزامات المستفيد المالية إلى قسمين وسنتناولها فيما يلي:

الفرع الأول: التزام المستفيد بدفع التكاليف المتفق عليها بالعقد:

يقع على عاتق المستفيد التزام سداد التكاليف المالية المتفق عليها بالعقد والتي تمثل ثمن انتفاعه بالوحدة السياحية المعدة لتقديم خدمات ترويحية وخدمات فندقية، لمدة أسبوع واحد في السنة مع استفادته من الخدمات الأساسية طوال مدة إقامته في الوحدة كخدمة الطعام والشراب والراحة، وتمكين المستفيد من الانتفاع بالوحدة السياحية والتي تمثل محل التعاقد من مكان وزمان محددين بالعقد.

فد قررت النصوص القانونية التزام المستفيد بأداء ثمن حصوله على الحق ونصت المادة (100) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني على أن "يلتزم المنتفع بسداد جميع الالتزامات

المالية المستحقة عليه بموجب العقد، وإذا تخلف المنتفع عن السداد كان لمالك أو مستغل المنشأة الفندقية أو السياحية وقف انتفاعه بالعين حتى قيامه بالسداد".

ومن الملاحظ من النص التشريعي السابق أن المستفيد ملزم بأداء الثمن المتفق عليه في العقد واعتبر وقف انتفاعه بالعين سبباً لعدم السداد، ويستوي أن يكون الثمن معجلاً أو مؤجلاً فبعض فقهاء القانون أجازوا في البيع تأجيل أحد البدلين فقط، فإذا تأجل الثمن كان بيع تقسيط وإذا تأجل المبيع كان البيع بيعاً سليماً، أما في الإجارة فيجوز تعجيل الأجر أو تأجيله أو تقسيطه على أقساط معلومة العدد والمبلغ، وقد خلا النص السابق من آليه أداء الثمن سواء أكان معجلا أو مؤجلاً ولم يرجع المشرع أداء الثمن إلى عقد البيع أو الإيجار.

وجاء في الفقرة الأولى من البند الثامن من العقد النموذجي المصري "وهو أن يلتزم المنتفع بسداد الأقساط الباقية عليه في مواعيدها دون تأخير وكذلك مصروفات الصيانة السنوية، ولا يحق له الانتفاع بالوحدة في حالة الإخلال بذلك".

وإعمالاً لنص المادة (10) من القرار الوزاري المصري رقم 96 لسنة 1996 "يقوم المنتفع بسداد جميع الالتزامات المالية المستحقة عليه مقابل الانتفاع مضافاً إليه قيمة الصيانة الدورية والتي يحددها المستغل والمعتمدة من وزارة السياحة ... ولا يجوز التأخير في السداد وإلا كان من حق المستغل فسخ العقد بموجب حكم قضائي يصدر لصالحه".

أما الجزاء المترتب على عدم قيام المستفيد بتنفيذ هذا الالتزام هو منع مالك المنشأة أو مستغلها المستفيد من الانتفاع بالعين حتى قيامه بسداد المبلغ المترتب في ذمته، أو باقي الأقساط المستحقة الدفع، أو أن يقوم المالك بفسخ العقد بموجب حكم قضائي يصدر لصالحه.

الفرع الثاني: التزام المستفيد بدفع المصاريف الإضافية السنوية

تعدُّ المصاريف الإضافية السنوية من التكاليف المالية التي تفرض على المستفيدين، وهي مصاريف إضافية تتعلق بالمنشأة السياحية أو الفندقية مثل رسوم الصيانة والنظافة والضرائب ورسوم التعاقد وغيرها من الرسوم الإضافية الخارجة عن ثمن الوحدة السياحية الواردة في العقد.

ونصت المادة (17) من قرار وزير السياحة المصري بشأن شركات التايم شير على أن "يقوم المنتفع بسداد جميع الالتزامات المالية المستحقة عليه من مقابل الانتفاع بشكل منظم مضافا إليها قيمة الصيانة الدورية التي تحددها الشركة بما يتوافق مع هذا القرار وطبقاً للتعاقد بينهما والمعتمدة من وزارة السياحة خلال مدة استعماله السنوي الفعلي.

فمن ضمن التكاليف المالية المترتبة على انتفاع المستفيد بالعين، الضرائب حيث يجب أن يتضمن العقد بيان مستوى هذه الضرائب، وطريقة تقسيمها بين المشتركين وبين مالك المنشأة وكذلك قيمة قسط التأمين متى قام بإعداد بوليصة تأمين من قبل الشركة، فتوزع قيمة التأمين على المشتركين بهدف تغطية وثيقة التأمين الأضرار الناجمة عن أي أسباب قد تغيّر من مدى الاستفادة من الوحدة السياحية أو الفندقية بالنسبة للمستفيد.

ويتعهد المستفيد في عقد اقتسام الوقت بدفع ثمن حصوله على الانتفاع بالوحدة السياحية، وسداد الرسوم القانونية المترتبة على التعاقد والمحددة بالعقد، وتكاليف الغاز والماء والكهرباء وإدارة المنشأة السياحية أو الفندقية، وتكاليف الصيانة سواء أكانت صيانة دورية أو طارئة، وتكاليف التجديد والتغيير بالإضافة إلى نفقات خاصة متمثلة بالضرائب ونفقات التأمين (1).

---

(1) جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق ص 97.

وعليه يجب أن يتناول العقد كيفية تقسيم التكاليف الإضافية، مثل تكاليف الصيانة أو التأمين أو الضرائب أو رسوم التعاقد بين المستفيدين، وبطبيعة الحال كلما زاد عدد المستفيدين قلت التكاليف المترتبة عليهم والعكس صحيح.

وفي مقابل التزام المستفيد بسداد نصيبه من النفقات والمصروفات المفروضة عليه بالعقد، وفي حالة عدم موافقته على قيمة الاشتراك السنوي أو اعتراضه على تقدير المصروفات، فله أن يلجأ إلى القضاء، طالباً إعادة تقدير قيمة المصروفات المترتبة عليه، وتعديل النفقات في ضوء ما تم إنفاقه وبدون مغالاة [1].

المطلب الثاني

التزامات المستفيد بالنسبة للوحدة

يلتزم المستفيد سواء أكان مالكاً للحصة الشائعة في وحدات مشروع اقتسام الوقت، أو كان صاحب حق انتفاع أو استعمال فله أن يستعمل الوحدة العقارية المخصصة له في حدود ما تقرره أحكام الشيوع، من عدم تجاوز الغرض الذي أعدت من أجله، وبما لا يلحق أي ضرر بباقي المستفيدين من الوحدة [2].

ويلتزم المستفيد في عقد اقتسام الوقت بالمحافظة على الوحدة السياحية المخصصة له بحسب رقم الأسبوع، فلا يعّرضها للتلف أو الهلاك الناشئ عن الإهمال والتقصير المتعمد منه وان يستعملها بحسب الاتفاق الذي جاء بالعقد، فلا يجوز له أن يستعملها كعيادة أو مكتب أو مقر لممارسة التجارة، أو مخزن للبضائع وعليه بذل عناية الشخص العادي عند استعماله للوحدة [3].

---

[1] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق ص 97.

[2] السنهوري، الوسيط، ج8، حق الملكية، ف 485، ص 802.

[3] السالك، كامل فريد، شرح عقد الإيجار الموسمي، دار الملاح للطباعة والنشر، دمشق،1994، ص 62-63.

وإعمالا لأحكام المادة (9) من القرار الوزاري المصري رقم (96): "يتعهد المنتفع باستعمال العين في الغرض المتعاقد عليه وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد وإلا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام، وإذا وقع أي تلف بفعله أو بفعل أحد من ذويه يلتزم بسداد جميع المصاريف اللازمة لإصلاح التلف، كما يتعهد بالحرص على تحقيق الراحة والسكينة لجيرانه وإلا يسبب لهم إزعاجا، وفي حالة مخالفة ذلك يحق للمالك أو المستغل فسخ العقد مع رد باقي المستحقات [1].

ونص على هذا الالتزام المشرع العماني "يلتزم المنتفع بنظام اقتسام الوقت باستعمال الوحدة الفندقية والسياحية المخصصة له في الغرض المتعاقد عليه وإلا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام، وإذا وقع تلف بفعله أو بفعل أحد من ذويه يلتزم بسداد جميع المصاريف اللازمة لإصلاح التلف [2].

كما نص المشرع العماني في المادة (99) على أن "يلتزم المنتفع بمراعاة ما تقتضي به القوانين واللوائح المتعلقة بالصحة والسكينة وبكل ما يتعلق بالالتزامات حسن الجوار وعدم التعسف في استعمال الحق"[3].

ويلتزم المستفيد بموجب العقد برقم الأسبوع المحدد، ويحظر عليه أن يؤجر الوحدة من الباطن أو أن يتنازل عنها للغير دون إخطار كتابي لمالك المنشأة أو مستغلها قبل حلول المدة المحددة للاستعمال السنوي بشهرين على الأقل.

وقد نصت المادة (26) من نظام اقتسام الوقت السعودي على أنه "لا يجوز للمشتري إجراء أية تعديلات بالوحدة التي ينتفع بها أثناء الفترة المحددة له بأي شكل من الأشكال إلا بعد موافقة البائع والمشترين لنفس الوحدة".

---

[1] الغزالي، محمد مرجع سابق ص 43.

[2] المادة(98) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني

[3] المادة(98) من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني

ونلاحظ على النص السابق، وبما أن الهدف من عقد اقتسام الوقت هو انتفاع المستفيد وذويه بالوحدة السياحية ومرافقها، فيعد من التزامات المستفيد المحافظة على الوحدة السياحية واستعمالها استعمالا مشروعا، ولا يجوز أن يحدث فيها أي تغييرات إلا بعد موافقة المالك والمستفيدين معه على الشيوع.

نصت المادة (23) من نظام اقتسام الوقت السعودي "يلتزم المشتري باستعمال الوحدة للسكن استعمالا مشروعا وفقا لأنظمة المملكة، وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد ويتعهد باحترام خصوصية وراحة السكان المجاورين".

يلتزم المنتفع بعدد الأشخاص المذكورين في العقد، والمصرح لهم بالانتفاع بما فيهم الأطفال حتى سن اثنتي عشر عاما. [1] ويجب التزامهم بالتعليمات واللوائح التي تضعها إدارة القرية حفاظاً على حقوق جميع النزلاء والمظهر الحضاري للقرية. [2].

مما سبق نستنتج التزامات المستفيد تجاه الوحدة السياحية أو الفندقية:

- التزام المستفيد باستعمال الوحدة السياحية أو الفندقية وفق الغرض المتعاقد عليه، وأن يكون استعمالاً معتاداً وان لا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام.
- التزام المستفيد باستعمال الوحدة السياحية أو الفندقية استعمالا بحيث يحقق الراحة والسكينة لجيرانه، وألا يسبب لهم إزعاجاً أو ضررا.
- التزام المستفيد بعدد الأشخاص المصرح لهم بالانتفاع بهذا التعاقد.
- التزام المستفيد بكافة التعليمات واللوائح التي تضعها إدارة القرية أو المنشأة.

---

[1] الفقرة (7) من البند (8) من العقد النموذجي المصري.

[2] الفقرة (5) من البند (8) من العقد النموذجي المصري.

- التزام المستفيد بالمحافظة على مرافق القرية، ومحتويات الوحدة، وتعويض الطرف الآخر في حالة التلف أو الأضرار.
- الالتزام برد الوحدة لمالكها في نهاية المدة المخصصة لها بحالة جيدة كما تسلمها وعدم ترك متعلقات بها.
- يلتزم المستفيد بعدم إجراء أي تعديلات بالوحدة محل العقد.
- يلتزم المستفيد بعدم قسمة الوحدة للحصول على حصة مفرزة، وذلك لعدم قابليتها للتجزئة بحسب الغرض الذي أُنْشِئَتْ من أجله.
- يلتزم المستفيد بعدم تأجير الوحدة من الباطن أو التنازل عنها للغير دون إخطار كتابي لمالك الوحدة قبل حلول المدة المحددة للاستعمال السنوي بشهرين على الأقل.

وإعمالا لنص الفقرة (6) من البند(8) من العقد النموذجي "يلتزم المشتري بالحفاظ على مرافق القرية ومحتويات الوحدة وتعويض الطرف الأول أو من ينوب عنه عن أية أضرار أو أتلافا تلحق بها سواء منه أو ممن لهم حق الانتفاع أو مرافقته أثناء تواجدهم بالقرية.

وأخيرا بعد عرض هذه الالتزامات فإذا أخل المستفيد بتنفيذ هذه الالتزامات سواء المالية أو الالتزامات المتعلقة بالوحدة، وترتب ضرر جاز لمالك المنشأة أو مستغلها وحسب القواعد العامة أن يطلب من المستفيد التنفيذ العيني أو الفسخ مع التعويض إذا كان له مقتضى.

المبحث الثاني

الحقوق المترتبة للمستفيد في عقد اقتسام الوقت

نتناول في هذا المبحث أهم الحقوق التي تكون للمستفيد في عقد اقتسام الوقت والتي يرمي لها من التعاقد والتي تضمن له أفضل استفادة من العقد المبرم بينه وبين مالك المنشاة، بالإضافة إلى الضمانات المترتبة للمستفيد بموجب النصوص التشريعية والتي تهدف لحماية المستفيد والحد من التلاعب بهذا العقد.

وسنتناول في هذا المبحث أهم حقوق المستفيد التي تضمن له الاستفادة من العقد.

يحصل المستفيد من عقد اقتسام الوقت على الكثير من الحقوق مثل حق انتفاعه بالوحدة السياحية، والحقوق الفرعية التي ترد على الوحدة لضمان أفضل انتفاع له، وحق انتفاعه بالمرافق التابعة للوحدة السياحية، وسنتناول في هذا المطلب بعض الحقوق الخاصة للمستفيد في عقد اقتسام الوقت وسنفرد المطلب الثاني للحماية التي تنشأ للمستفيد جّراء العقد.

المطلب الأول

حقوق المستفيد

تضمن الحقوق المقررة للمستفيد من عقد اقتسام الوقت الانتفاع بالوحدة السكنية كما ورد بالعقد، وسنوضح هذه الحقوق فيما يلي:

الفرع الأول: حق المستفيد بتسلم الوحدة السياحية أو الفندقية في الموعد المحدد وبحسب المواصفات الموجودة في العقد:

ينشأ للمستفيد حق تسلم الوحدة السياحية أو الفندقية محل العقد شاملة كافة التجهيزات التي تضمن الانتفاع بها، خالية من التلف أو النقص، فتقوم شركة اقتسام الوقت بتسليم الوحدة السياحية أو الفندقية ونصت المادة (9) من القرار الوزاري المصري رقم (150) لسنة 2010 "يتسلم العميل المنتفع الوحدة عن كل حصة سنوية للانتفاع بموجب نموذج معد لذلك يشمل كل تجهيزات الوحدة ويتعهد المنتفع باستعمال الوحدة المنتفع بها في الغرض المتعاقد عليه....".

وللمستفيد خلال الفترة الزمنية المحددة لإقامته والمدة المقررة للبقاء في الوحدة في حالة تصلح معها للاستخدام وفقاً للمواصفات الواردة في النظام الأساسي ووثائق الشركة مع مراعاة المعايير المتعلقة بتمييز نصيب الشريك في ضوء حصة مساهمته، وعليه من حق المستفيد التزام الشركة بالمعايير الخاصة بالتوزيع والواردة في الجدول الخاص بذلك والتي يتم إرفاقها بوثيقة تقسيم الحصص من حيث مستوى تجهيز الوحدة من حيث المفروشات والأثاث ومستوى النظافة والصيانة اللائق [1].

يجب أن تشتمل الوحدات المخصصة للاستغلال بنظام اقتسام الوقت على كل ما يلزم من مفروشات وأدوات لمعيشة المنتفع أو ذويه وأن تكون مطابقة للاشتراطات الهندسية والإنشائية في العقد وان تطابق ما تم التعاقد عليه كمساحة الغرفة أو الأدوات المستخدمة والخدمات وإعمالا لنص المادة[2] يجب تحديد عدد وسعة ومواصفات والوحدات المخصصة للبيع بنظام اقتسام الوقت، وأيضًا ما تستوعبه كل وحدة (فردين: عبارة عن غرفة فندقية مزدوجة مزودة ببعض أدوات المائدة

---

[1] جميعي، عبد الباسط مرجع سابق، ص28.

[2] نص المادة(31) الفقرة (1) من القرار الوزاري المصري رقم (150) ل سنة2010

وسخان للمشروبات ومكيفة الهواء/ أربعة أفراد: تشمل بحد أدنى غرفة نوم وغرفة معيشة لا تقل عن (40 م2) بها فراش لنوم فردين على الأقل وحمام ومطبخ ومكيفة الهواء/ ستة أفراد: تشمل بحد أدنى عدد 2 غرفة نوم وغرفة معيشة لا تقل عن (40 م2) بها فراش لنوم فردين على الأقل و2 حمام ومطبخ ومكيفة الهواء).

الفرع الثاني: حق المستفيد بالانتفاع بالوحدة السياحية أو الفندقية طوال مدة إقامته:

إن حق المستفيد باستخدام الوحدة السياحية والانتفاع بها، هو الحق الأساسي لاشتراكه بنظام اقتسام الوقت، فعلى مالك المنشاة أو مستغلها تمكين المستفيد من الانتفاع بالوحدة السياحية واستعمال كافة مرافق المنتجع أو القرية السياحية كالمسابح والمطاعم والمحال التجارية المعدة لبيع السلع، ويتم ذلك وفقا لنظام الحجز المحدد داخل القرية، وطبقاً للوائح شركة التبادل العالمية، فيلتزم المالك بإتمام الحجز المطلوب للمستفيد وذويه بحسب بنود العقد المبرم بينهم [1].

وفي حالة وجود سبب لدى المنشاة يمنع المنتفع من الاستفادة من الحصة المحددة له، يكون من حق المستفيد الانتفاع بحصة بديلة وعلى نفقة مالك المنشأة بإحدى المنشآت المساوية لدرجة التقييم السياحي للمنتجع، أو القرية المتعاقد معها وبذات المنطقة السياحية [2].

---

[1] بالإضافة إلى ما ورد في الفص الثالث في التزامات مالك المنشأة ص

[2] نص المادة (11) من القرار الوزاري رقم (150) لسنة2010

الفرع الثالث: حق المستفيد في الحصول على النشرة التفصيلية المتعلقة باقتسام الوقت.

تحوي النشرة التفصيلية لعقد اقتسام الوقت جميع المعلومات المتعلقة بالعقد، والمنشأة الفندقية ومعلومات خاصة بالعاقدين، والمعلومات التي يجب أن يتضمنها العقد، فإذا طالب المستفيد بالنشرة التفصيلية يجب على البائع تزويده بها، ويجب أن يضمن المالك للمستفيد صحة المعلومات الموجودة في النشرة التفصيلية وذلك لأن قبول المستفيد لإبرام العقد سوف يرتبط بالمعلومات الموجودة في هذه النشرة ويجب أن تكون بلغة يفهمها المستفيد، حيث من الممكن أن تكون شركة أجنبية وتمارس أعمالها بدولة غير دولتها، وبالتالي يشترط أن تكون بلغة المستفيد الرسمية.

ويلتزم المالك بأن يرفق نسخة من العقد مترجمة للغة المستفيد أو للغة الموجود بها المنشأة السياحية أو الفندقية وبشرط أن تكون لغة رسمية.

ومن قرارات المجلس الأعلى للسياحة في الأردن أنها أكدت على وجود ترجمة للعقود المبرمة مع الشركات إلى اللغة العربية إذا كانت الأصل بغير اللغة العربية واشترط أن تكون الترجمة من قبل مكتب ترجمة معترف به.

ويجب أن تتضمن النشرة التفصيلية لعقد اقتسام الوقت ثلاث وثائق رئيسية، والغرض منها تعريف المستفيد من النظام والحقوق والالتزامات المترتبة على الأطراف وذلك لاقتناعه التام بالتعاقد مع الشركة وسنوضح هذه الوثائق فيما يلي [1]:

الوثيقة الأولى: يجب أن تتضمن وصفاً دقيقاً للوحدات العقارية والأجزاء المشتركة والمخصصة لانتفاع المستفيدين من أصحاب الحصص في الشركة.

---

[1] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق، ص 92.

الوثيقة الثانية: يجب أن تتضمن جدولاً تفصيلياً لتخصيص الوحدات السياحية من خلال توزيع الحصص المكانية والزمانية، وأن تحوي جدولاً زمنياً للفترات المقررة للمستفيدين مع توضيح بداية ونهاية الفترة المقررة للانتفاع لكل شريك.

الوثيقة الثالثة: يجب أن تتضمن اللائحة الداخلية المنظمة للانتفاع أغراض الاستعمال للوحدات السياحية سواء بالوحدات المخصصة للمستفيدين، أو بالأجزاء المشتركة ومحددة نصيب كل حصة من الحصص مع توضيح اختلاف النفقة بحسب الفترة الزمنية المقررة للانتفاع سواء من حيث المدة أو الموسم.

إن محاولة حمل المستفيد على التعاقد دون إعطائه نسخة من النشرة التفصيلية الخاصة باقتسام الوقت، والمتضمنة كافة المعلومات والتفاصيل رغم طلب المستفيد ذلك فإنه يعدُّ جرماً جزائياً يعاقب عليه [1].

الفرع الرابع: حق المستفيد في إلغاء العقد أو التراجع عنه:

يتيح هذا الحق للمشترك بعد توقيعه لعقد اقتسام الوقت الرجوع عن العقد بإرادته المنفردة دون ترتيب أيه مسؤولية قانونية عليه، الهدف من هذا الحق هو توفير حماية خاصة للمستفيد وضمان توقيعه للعقد بإرادة حرة دون أي ضغط من مندوب التسويق أو الشركة البائعة، لما تحمله طقوس هذا العقد من ضغط أو إيهام أو إقناع غير مشروع، بحيث يتم إجبار المستفيد أو إقناعه بطريقة غير مشروعة، عن طريق حضور محاضرة طويلة حول منافع عقد اقتسام الوقت، ومن ثم يحاوره مندوب خبير ومتمرس في الإقناع، وبالتالي ينتج عن ذلك توقيع الشخص للعقد رغم عدم اقتناعه التام بقدرته على سداد متطلبات العقد، وإن معظم التشريعات على مستوى العالم أخذت

---

[1] محاسنة نسرين، مرجع سابق، ص27.

بحق المستفيد في الإلغاء، إلا أن المدد تختلف من قانون إلى آخر ومن دولة إلى أخرى ، فيمتد حق المستفيد في الإلغاء لما بعد العقد وتقدر المدة بعشرة أيام تبدأ من يوم توقيع العقد بالنسبة للتوجيه الأوروبي، أما في بريطانيا فإنها تمتد إلى أربعة عشر يوما [1].

وعليه يستطيع المستفيد فسخ العقد بإرادته المنفردة دون أيه مسؤولية أو تحمل للشرط الجزائي أو فقدان العربون الذي تم دفعه مقابل الحصول على الحصة الزمنية ودون تحمل لأي نفقات أو مصروفات إدارية، متعلقة بهذا الحق في فسخ العقد بالإرادة المنفردة، وقد ألزمتْ بعض التشريعات المختصة البائع أو الشركات وغيرها من مسوقي الحصص الزمنية بعدم تلقي أي مبالغ نقدية من المستفيدين حتى انتهاء مدة التراجع عن العقد، وألزمت بكتابة بند الإلغاء بطريقة واضحة في العقد تتضمن الإشارة إلى هذا الحق في التراجع، وذلك قبل توقيع العقد وألزمت بعض التشريعات بوجود توقيع المستفيد على ذلك البند استقلالاً عن العقد وقبل توقيعه[2].

ونصت المادة (6) من نظام اقتسام الوقت السعودي "لا يجوز اشتراط أي دفعة مقدمة على المشتري قبل نهاية الفترة التي يجوز أثناءها الانسحابُ من العقد أو إلغاؤه وفقا لما هو

---

[1] محاسنه، نسرين، مرجع سابق، ص21.

[2] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق، ص 127.

منصوص عليه في الفقرة (1) من المادة (5) من نظام اقتسام الوقت السعودي [1].

ونستنتج مما سبق أن تزويد المستفيد وقت انعقاد العقد بنموذج خاص للإلغاء، والتراجع عن العقد مع تحديد المدة مع إدراج ملاحظات حول الإلغاء وما يترتب عليه من امور ولا يجوز

---

[1] وتنص المادة (5) من نظام اقتسام الوقت السعودي "1-دون اخلال بأي حق يكتسبه المشتري بموجب الانظمة فيما يتعلق ببطلان العقود فإن للمشتري الخيار في الاتي:

أ- الانسحاب من عقد المشاركة بالوقت دون ابداء سبب، وذلك خلال عشرة أيام من تاريخ توقيع الطرفين عليه او تاريخ توقيعهما أي وثيقة أولية ملزمة فإن كان اليوم العاشر عطلة رسمية فتمتد إلى أول يوم عمل يليها.

ب- الغاء عقد المشاركة بالوقت خلال ثلاث أشهر تبدأ من تاريخ توقيع الطرفين عليه او من تاريخ توقيعهما أي وثيقة أولية ملزمة وذلك ان لم يشتمل العقد على المعلومات المحددة في الفقرة(1) من المادة الثالثة من هذا النظام عند توقيع العقد او الوثيقة فإن قدمت تلك المعلومات خلال تلك الاشهر الثلاث فتبدأ فترة انسحاب المشتري المنصوص عليها في الفقرة (أ) من هذه المادة من تاريخ تقديم المعلومات.

نص المادة (3): التزامات البائع

1- ان يقدم لمن يطلب معلومات حول العقار المرتبط بالمشاركة بالوقت مستندا يشتمل على معلومات كاملة ودقيقة عن ذلك العقار بحسب التفاصيل المحددة في اللائحة وتعد جميع المعلومات جزء لا يتجزء من عقد المشاركة بالوقت.

2- ان يقدم نسخة من المستند المشار اليه فب الفقرة(1) من هذه المادة إلى الهيئة للمراجعة والاعتماد، وذلك قبل الاعلان عنه او قبل عرضه على الجمهور لبيعه.

3- ان يبلغ الهيئة والمشتري بأي تغيير يطرأ على المعلومات المقدمة في ذلك المستند قبل ابرام عقد المشاركة بالوقت، وان يتضمن العقد نصا صريحا بذلك التغيير.

4-ان يمكن المشتري من ممارسة جميع الحقوق المترتبة على عقد المشاركة بالوقت بما فيها حقه في استعمال العقار في الوقت المحدد والفترة المتعاقد عليها.

5-ان يتخذ الإجراءات المناسبة لإدارة العقار ونظافته وصيانته ليكون في حالة جيدة طوال فترة العقد وصالحا للاستخدام ويجوز تحصيل تكاليف الإدارة والصيانة السنوية من المشتري وذلك وفقا للطريقة المنصوص عليها في العقد.

للمالك أن يخفي أو يتجاهل لفت نظر المستفيد لحق الإلغاء خلال مدة معينة، قد تمتد إلى ثلاثة أشهر وقد جعلت بعض التشريعات المدة سنة كاملة [1].

ويؤخذ على ذلك طول الفترة المسموح بها للتراجع عن العقد أو إلغائه لما لها من ضرر بالمستثمرين، فطول المدة يؤدي إلى إضاعة فرص تعاقدية كان من الممكن إبرامها في مواسم العطلات، وبالتالي مراعاة مصلحة المستفيد يجب أن لا تكون على مصلحة المستثمر.

وتعدّ مدة الإلغاء من النظام العام في معظم القوانين والتشريعات فلا يجوز للمستفيد التنازل عنها حتى لو صرح ذلك كتابه أو وجد بند بالعقد يبين ذلك، فيظل حقه بإلغاء العقد قائما، ويتوجب على المستفيد أن يقوم بإخطار البائع وإعلامه بأنه يريد إلغاء العقد بأي وسيلة اتصال سواء بالفاكس أو الإيميل أو أي طريقة أخرى وعلى المالك إرجاع جميع المبالغ التي استلمها من المستفيد[2]، وبمجرد استلامه للإشعار وخلال مدة قصيرة، إلا إذا كان المستفيد قد استخدم الوحدة السياحية أو الفندقية، وانتفع بها فيترتب عليه دفع بعض المبالغ التي تناسب خدمة الانتفاع وذلك تطبيقاً للقواعد العامة وقاعدة الإثراء بلا سبب، وإلزام المستفيد بدفع أجر المثل وفي حالة عدم الامتثال فيحق للمستفيد مقاضاة البائع[3].

الفرع الخامس: حق المستفيد بإجراء التصرفات القانونية على ملكية الوحدة الخاصة به:

من حقوق المستفيد في عقد اقتسام الوقت هو حقه بالتصرف بالوحدة السياحية أو الفندقية ولكن يختلف حق التصرف بحسب طبيعة العقد سواء كان عقد بيع أو عقد إيجار، وبالتالي يختلف نوع الحق الذي يرد على العقد، فإذا كان عقد بيع للوقت فيترتب عليه حق الاستعمال والاستغلال

---

[1] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق، ص 128.

[2] حظر المشرع الاوروبي على المستثمر تلقي أي مبلغ في أي صورة كانت قبل انقضاء مهلة التراجع عن العقد وذلك لحماية حقوق المستفيدين، جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق ص 129.

[3] محاسنة، نسرين، مرجع سابق، ص22.

والمبادلة والتأجير والبيع والإقراض والهبة، فتنصب كل هذه التصرفات على حق الملكية والتي هي ملكية مؤبدة، أما إذا تعلق العقد بإيجار للوحدة السياحية أو الفندقية فتظل الملكية مع البائع ولكن يستطيع المستفيد استخدام الوحدة لمدة محددة من كل عام، وتنتهي بانتهاء مدة الإيجار ويترتب حق المستفيد في الانتفاع بالوحدة شخصيا أو مبادلتها بوحدة أخرى سواء بنفس المنتجع أو بمنتجع آخر أو بنفس الدولة أو بدولة أخرى، مع مشتركين آخرين، ويستطيع أن يتصرف بحق الانتفاع الخاص به بالبيع أو بالإيجار أو بالهبة أو بالوصية ولكن تبقى الحقوق كحقوق المستأجر مع بقاء ملكية العين للمالك.

وعليه يستطيع المستفيد في نظام اقتسام الوقت سواء أكان مالكا للحق أو صاحب حق انتفاع أن يتصرف بهذا الحق سواء بمقابل أو بغير مقابل عن طريق أحد التصرفات الناقلة للملكية، ويستوي أن يكون التصرف صادراً لأحد المستفيدين من الشركاء على الشيوع أو لشخص آخر من الغير، وفي حالة كان من الغير يجب مراعاة قواعد الشفعة التي تجيز لأي من الشركاء على الشيوع أخذ حصة الشريك التي يتم بيعها بالشفعة [1].

أولا: حق المستفيد بالتصرف بإعادة بيع حصته في نظام اقتسام الوقت:

بالإضافة إلى شغل المستفيد الوحدة السياحية أو الفندقية شخصيا فإنه يستطيع أيضا أن يتصرف بها بإعادة البيع والتنازل عنها للغير ويستوي أن يكون ذلك بمقابل أو بدون، وبشرط أن يكون ذلك لنفس الوحدة المملوكة له أو له فيها حق انتفاع، وعليه تنتقل جميع الحقوق والالتزامات التي كانت على المستفيد للغير فيصبح هو المالك الجديد.

---

[1] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق، ص 92.

وقد أحاط المشرع الفرنسي عملية إعادة البيع بالعديد من الضمانات لحماية المتنازل إليهم، ومن أهم هذه الضمانات إلزام المتنازل بأن يلحق بالعقد كافة الوثائق والبيانات المحددة للحصص والنشرات التفصيلية والمخططات الهندسية [1]، وتعدّ عملية إعادة البيع عملية صعبة وخاصة إذا كان المقصد منها الاستثمار كون الوحدة المراد بيعها مستعملة، بالإضافة إلى حاجة المالك إلى وكيل تجاري أو وكيل من نفس الشركة البائعة لمتابعة عملية البيع.

ثانيا: حق المستفيد بالتصرف بتأجير حصته في نظام اقتسام الوقت:

يحق للمستفيد تأجير منفعة حصته التي يملكها في شركة اقتسام الوقت لمدة محددة وبناءً على رغبته في حالة أنه لا يريد أن يستعملها شخصيا، وقد ورد حق تأجير الإقامة في نص المادة (23) من القانون الفرنسي وبتقرير حق مطلق للشريك صاحب الحق في الإقامة في التصرف بتأجير أو إعارة الحق الشخصي الوارد على الحصة العقارية خلال الحصة الزمنية المحددة له [2].

فتأجير المستفيد لحصته يجب أن تكون وفق آلية معينة ويجب إخطار الشركة قبل حلول المدة المنتفع بها للاستعلام السنوي بشهرين على الأقل، ويرفق بالأخطار اسم المستأجر ومرافقيه ووظائفهم ومكان إقامتهم ودرجة القرابة فيما بينهم، وتستحق الشركة في حالة التأجير مبلغ 10% من قيمة المبلغ المعلوم كمصروفات للصيانة أو مبلغ 10% من قيمة الإيجار أيهما كان أكبر، ويجب أن يلتزم المستفيد بسداد المبلغ قبل تنفيذ الإيجار، ويحق للشركة أن تعترض على التأجير ويكون قرارها برفض التأجير، وذلك للحفاظ على المستوى اللائق للمنتجع، وفي حالة مضي أسبوع

---

[1] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق، ص48.

[2] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق، ص 48.

ولم تعترض فهذا يعني صدور الموافقة الضمنية على المستأجر وللمستفيد عرض اسم مستأجر آخر في حالة رفض المستأجر الأول[1].

ثالثاً: حق المستفيد بالتصرف بمبادلة حصته بحصة أخرى في نظام اقتسام الوقت:

نصت المادة (21) من القرار الوزاري المصري رقم (150) لسنة 2010 "يحق للمنتفع بعد إخطار الشركة قبل حلول المدة بشهر... مبادلة المدة المحددة له مع منتفع آخر في ذات الوحدة أو في وحدات مماثلة في منشآت أخرى مستوفاة الشكل القانوني طبقا لهذا القرار سواء داخل الجمهورية أو خارجها بحسب الشروط والأوضاع المبينة بالعقد شريطة أن يكون قد سدد مصروفات الصيانة السنوية في مواعيدها المتفق عليها بالعقد، أو سددها وقبلتها الشركة، وتلتزم الشركة بإنهاء كافة إجراءات التبادل مع إلزام العميل بسداد كافة الالتزامات المالية الخاصة برسوم واشتراكات العضوية بشركة التبادل...".

والمبادلة هي قيام المستفيد بقضاء إجازته في وحدة سياحية خاصة بمستفيد آخر، وأن يقوم هذا الآخر بقضاء إجازته في الوحدة السياحية الخاصة بالمستفيد الأول، وله أن بتصرف فيها كأنه المالك أو المستأجر للوقت، وتهدف هذه العملية إلى أن لا يقضي المستفيد إجازته السنوية كل عام في نفس المكان الذي تعاقد على شرائه أو استئجاره، وإنما يتيح له خيارات أكثر وأوسع.

وأصبح من المعتاد انضمام المستفيد من نظام اقتسام الوقت لبورصات التبادل المحلية والدولية من أجل مبادلة حصته الزمنية المقررة على الوحدة العقارية المتعلقة بمشروع عقاري معين مع وحدة في مشروع اقتسام وقت آخر داخل أو خارج البلاد، فيعدّ الانضمام إلى هذه المؤسسات

---

[1] المادة (8) من القرار الوزاري المصري رقم 96 لسنة 1996، المادة(20) من القرار الوزاري المصري رقم (150) لسنة 2010.

ضمانا لإمكانية إتمام التبادل بالمواصفات المقررة، ولما لها من سمعة طيبة وللرقابة على الوحدات العقارية والحصص الزمنية، ولما لها دور في تحقيق معايير وإجراءات عالية لتحقيق حماية للمستفيدين [1].

رابعا: حق انتقال حصة المستفيد بالإرث أو الوصية:

الأصل أنه ينقضي حق الانتفاع بموت المنتفع قبل انقضاء الأجل المحدد ومع عدم الإخلال بأحكام القانون المدني، نصت المادة (23) من القرار الوزاري المصري رقم (150) لسنة 2010 "لا ينتهي عقد الانتفاع محدد المدة أو بالملكية على الشيوع بوفاة المنتفع ويمتد إلى خلفه العام مع عدم قابلية الوحدة للانقسام أو البيع بالمزاد العلني ...". فسمحت التشريعات بتوريث حق الانتفاع في عقد اقتسام الوقت وخلافا للأصل وانتقال المنفعة إلى ورثة المنتفع، وذلك بحدود الخلف العام فيقتصر على أسرة المتوفى وهم زوجته وأبناؤه حصرا، فينتقل حق الانتفاع للورثة وبناءً على العقد المبرم وبنفس الشروط ودون زيادة أي مصاريف على العقد [2].

ونلاحظ أن المشرع المصري عاد وأكد على حق المستفيد بتوريث حق المنفعة للوحدة السكنية السياحية أو الفندقية للورثة سواء أكانوا من الخلف العام أو الخلف الخاص، وهم كل من يتلقى الحق بأي تصرف من التصرفات التي يترتب عليها اكتساب الملكية، أو تقرير حق عليه، وذلك كالموصي له، والموهوب له، والدائن المرتهن [3].

---

[1] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق، ص48.

[2] المادة (11) من القرار الوزاري المصري رقم 96 لسنة 1996.

[3] المادة (11) من القرار الوزاري المصري رقم 257 لسنة2006

المطلب الثاني

الحماية المقررة للمستفيد في نظام اقتسام الوقت

يعدّ نظام اقتسام الوقت فخا يقع فيه كثير من السذج ومرتجلي القرار، فبعض الشركات العاملة بهذا النظام تعرض شروط وأركان والتزامات هذا النظام بطريقة تشبه غسيل المخ فتعتمد على خبراء بارعين في عمليات البيع والتسويق، وتبدأ خطوتها بدعوة الراغبين إلى الشراء. لزيارة الشركة نفسها في موقعها الباهر وتعتمد أيضا أساليب ذكية مثل مراسلتهم بالبريد أو بالهاتف وإيهامهم أنهم فازوا بجوائز وسحوبات أو أنها تجذب أشخاصا مهمين مثل رجال الأعمال المعروفين.

وعندئذ تبدأ الخطوة الثانية باستقبالهم بطريقة يحفها كرم الضيافة وعندها يقوم فريق الخبراء بتقديم العروض المغرية للنظام وإمكانية التبادل حول العالم وتقديم الكثير من الإغراءات لحمل هذه الشخصيات للتعاقد بعد استخدام أسلوب الإحراج والضغط، إلى أن يتم توقيع العقد مع الشركة ودفع العربون، وبعد مرور الوقت يكتشف المتعاقد انه وقع في فخ أسلوب من أساليب التسويق الحديثة فلا يكون أمامه إلا أن يستمر في العقد أم أن يتنازل عن العربون الذي دفعه.

ومن هنا جاءت بوادر حماية المستفيد من نظام اقتسام الوقت ومن الأساليب التسويقية الكاذبة الذي يستخدمها المفوض أو المالك للشركة، فوضعت التشريعات الذي عالجت نظام اقتسام الوقت الكثير من الضمانات لحماية المستفيد من كافة طرق الغش والخداع والتزييف.

الفرع الأول: الحماية المقررة للمستفيد في نظام اقتسام الوقت

يعدُّ عقد اقتسام الوقت وسيلة اقتصادية تمكن الأفراد من قضاء عطلاتهم في منتجع سياحي مميز لقاء مقابل مادي، ولما يميز أسلوب تسويق نظام اقتسام الوقت من مزايا إيجابية كالتملك بسعر زهيد، فهناك الكثير من السلبيات القائمة في ظل غياب النصوص التشريعية الكفيلة

لضمان الحماية للمستفيد، ولوجود الكثير من المخاطر التي تلحق التعاقد وأمام كل هذا القصور للواقع العملي لهذا النظام فإن حماية المستفيد يجب أن تشمل كافة مراحل هذا النظام من التعاقد إلى التنفيذ.

وعليه سنوضح الحماية لحقوق المستفيد بعقد اقتسام الوقت من خلال مرحلتين:

المرحلة الأولى: الحماية لحقوق المستفيد قبل إبرام العقد:

تشّكل مرحلة قبل إبرام العقد مرحلة أساسية حيث يعتمد تنفيذ العقد على هذه المرحلة، فوضوح الشروط، وسلامة الإرادة من أي عيوب تحدد مدى نجاح المستفيد واستفادته من عقد اقتسام الوقت، ومع زيادة حدة المنافسة بين الشركات لاجتذاب أكبر عدد من العملاء ولزيادة حجم التطورات الاقتصادية والتكنولوجية كلها ساهمت في اعتماد وسائل جديدة أكثر إغراءً لحمل العملاء على إبرام العقد.

وإن من أهم المخاطر التي تهدد المستفيدين والتي وجدت الحماية من أجلها هي:

1- مظاهر الإشهار الكاذب وسبل مواجهتها:

لم يَخْلُ نظام اقتسام الوقت من مظاهر الإشهار الكاذب والذي لعب دوراً مهماً في إقناع العملاء وحملهم على التعاقد، ومنها استعمال مصطلح البيع أو الملكية، والذي يوحي بالتملك التام للوحدات السياحية كتملك العقارات حاليا، وإيهام العملاء بالحصول على وثيقة عقارية تثبت حقوقهم في العقار، بينما هي في الأصل وثيقة تثبت ملكية أسابيع لمدة معينة وليس ملكية عقارية، إغفال الكثير من المسائل الجوهرية مثل تحديد الزمن المخصص للانتفاع أو الموسم السياحي المطلوب أو درجة المنتجع السياحي موضوع العقد بالإضافة إلى تضخيم الكثير من المزايا عند التعاقد، وعدم صحة المعلومات المتعلقة بالوحدات السياحية أو بشركات التبادل.

وتتم معالجة هذه المظاهر وغيرها عن طريق فرض قواعد إلزامية على شركات التسويق وتبصير المستفيد لحقه في نظام اقتسام الوقت عن طريق توزيع منشورات توضح حقوق والتزامات الطرفين في العقد، وفي حالة نشوء نزاع على أحد المسائل المتعلقة بالعقد فيستطيع المستفيد الرجوع للقضاء لإقامة دعوى فسخ العقد لعدم قيام المالك بتنفيذ التزامه.

2-طرق البيع السائدة:

تعدّ الطرق التي يتم عرض نظام اقتسام الوقت بها من الطرق العنيفة تعتمد على الإقناع الزائف والمساس برضى المستفيد ومحاصرته نفسيا واستخدام أسلوب الضغط والإقناع لحمله على التعاقد، ولأنها تفقد المستفيد الاختيار الحر وتجبره على القبول بإبرام عقد تمهيدي، وتقديم مبلغ عربون أو مبلغ مبدئيّ.

وجاء التوجيه الأوروبي لسنة 1994 وفي القانون الفرنسي لسنة 1998 وحّدد إجراءات الحماية لمواجهة ذلك:

أ-تخويل المستفيد أجل للتأمل أو مهلة للتدبر حيث على المسوق أن يحتفظ بالإيجاب لمدة سبعة أيام على الأقل.

ب-تمتع المستفيد بأجل الرجوع عن العقد، ويختلف الأجل باختلاف التشريعات بحسب الدول.

ج-تمكين المستفيد من فسخ العقد بعد ثلاثة أشهر منذ إبرامه، إذ لم يتضمن البيانات الإلزامية.

د-منع البائع فرض أي التزام مالي على المستفيد، أو تلقي أي أداء مالي خلال مدة ثلاثة أشهر.

المرحلة الثانية: حماية للمستفيد أثناء إبرام العقد:

1- النماذج المعتمدة للعقود واللغة المكتوبة بها:

إن الاعتماد على نماذج العقود الجاهزة نتيجة لتوسع سوق الاستهلاك، ولسرعة وقلة التكاليف من شأنها أن تفقد المستفيد الحماية التي تؤمن له مرحلة إبرام العقد وتنفيذه فأصبحت العقود في نظام اقتسام الوقت تعتمد على كتابة الاسم والتوقيع والمبلغ المالي بغض النظر عن الشروط المكتوبة والشروط الخاصة التابعة والملحقة لشروط العقد.

واعتماد المستفيد على الشرح الموضح والمقدم من فريق التسويق وبالتالي يصبح المستفيد وفي ظل غياب إعلام حقيقي ملزم بتفاصيل العقد دون علمه بوجودها مثل تحمل مصاريف صيانة العقار حتى في حالة عدم الاستفادة من أسبوعه أو ترحيله وعدم علمه بأنه يستطيع الرجوع عن العقد بعد إبرامه ولمدة معينة، أو في حالة النزاع قد يوجب العقد إرجاع النزاع إلى لجنة تحكيم أو إلى محكمة معينة، فيكون ملزماً بهذه الشوط دون علمه بها مع اعتماده على الشرح الشفهي الصادر من مندوب التسويق، أو أن يكون العقد مكتوب بلغة مخالفة للغة المستفيد أو البلد الذي أبرم به العقد دون وجود ترجمة معتمدة من مكتب معتمد

وعليه يجب أن يتم توقيع العقد بعد مناقشة كافة الشروط الموجودة في العقد لضمان انتفاع المستفيد ولضمان حمايته.

2- حماية المستفيد في مواجهة الأداء المالي المسبق:

يلتزم المستفيد بعقد اقتسام الوقت بأداء مالي معين ومحدد في العقد ويتم أخذ جزء منه في حالة تم الموافقة على التعاقد كدفعة أولية أو عربون، وإن من شأن هذا التصرف أن يفقد المستفيد المبلغ بعد تفكيره بأنه قد أُوهِمَ أو أُكْرِهَ على التعاقد وقد حمت التشريعات المستفيد من هذا التصرف

كالتوجه الأوروبي والمشرع الفرنسي الذي حضر استلام أي مبلغ من المستفيد إلا بعد مرور مدة التراجع عن العقد.

3- بطلان الشروط المخالفة للالتزامات المقررة تشريعيا على عاتق المالك لصالح المستفيد:

حمى التوجيه الأوروبي المستفيد، فنص على "بطلان أي بنود تعاقدية تخالف الالتزامات التشريعية المقررة في التوجيه أو التي تراءى للمشرع الوطني جعلها من القواعد الآمرة والتي لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، والهدف من ذلك جعل الحماية المقررة للمستفيدين من نظام اقتسام الوقت واجبة الاحترام إذ لو كانت قواعد التشريع المتعلقة بتطبيق هذه الحماية من القواعد المكملة لطغت مصالح المستثمرين على مصالح المستفيدين [1]".

الفرع الثاني: ضمانات وامتيازات المستفيد في نظام اقتسام الوقت

أولا: ضمانات المستفيد في نظام اقتسام الوقت:

بعد الاطلاع على التشريعات القانونية والقرارات الوزارية التي تنظم اقتسام الوقت، فيمكن استخلاص الضمانات المقررة لحماية المستفيد، وضمان حقه في الانتفاع من الوحدة السياحية محل العقد مع ضمان تنفيذ العقد بأكمل صورة دون ترك الإجراء لمالك المنشأة أو مستغلها كونه الطرف الأقوى في العقد وكونه من يضع الشروط ويعمل على تنفيذها، فمن هنا جاءت هذه الضمانات لكي تساعد المستفيد لحسن سير التعاقد.

---

[1] جميعي، عبد الباسط، مرجع سابق، ص 114.

وسنتناول الضمانات الخاصة بالمستفيد في عقد اقتسام الوقت [1]:

1- لا يجوز إنشاء أو إدارة المنشآت الفندقية أو السياحية بنظام اقتسام الوقت إلا بترخيص من وزارة السياحة طبقاً للشروط والضوابط المنصوص عليها في القوانين أو القرارات المنظمة لذلك، وعليه يقتصر التسويق للمنشآت المرخصة والحاصلة على موافقة وزارة السياحة.

2- تنعقد مسؤولية الشركة المالكة أو شركة الإدارة صاحبة حق التسويق أمام وزارة السياحة عن جميع التعاقدات التي تتم مع العملاء باسم الشركة متى ثبت أن للشركة المالكة دور في التعاقد، وبما لا يخل من حق العميل من الرجوع على أيّ منها قانونا.

3- تحرر العقود بين الشركة المالكة وبين المستفيدين وفقاً لنموذج خاص تعده وزارة السياحة بحيث لا يخالف القواعد العامة للعقود، وفي حالة تم انعقاد العقد مع شركة الإدارة فتنصرف آثار هذه العقود إلى الشركة المالكة طبقا لأحكام الوكالة في القانون المدني بأية دولة على أن تحرر هذه العقود بثلاث نسخ توضع إحداها في وزارة السياحة.

4- مطالبة المستفيد بمراجعة كافة بنود العقد قبل التوقيع عليه، حتى يتأكد من تفهمه الكامل للعقد وبنوده، وكيفية الاستفادة من نظام اقتسام الوقت، مع منح المستفيد مهلة تختلف باختلاف القوانين في الدول بالعدول عن التعاقد مع احتساب المدة من تاريخ تقديم العقد لوزارة السياحة.

5- اشتراط تقدم الشركة المالكة بخطاب لوزارة السياحة تبين الوحدات المعروضة للبيع وأسعار الوحدات السياحية المخصصة لنظام اقتسام الوقت في كل موسم، ويترتب عليها الالتزام

---

[1] يراجع في ذلك القرار الوزاري المصري رقم 96 لسنة 1996، والقرار الوزاري المصري رقم 477 لسنة 2005، والقرار الوزاري المصري رقم 257 لسنة 2006 والقرار الوزاري المصري رقم150 لسنة 2010، نظام تملك العطلات لسنة 2008.

بالأسعار المقدمة بحيث تطابق العقود المبرمة وفي حال زيادة هذه الأسعار تمتنع الإدارة المختصة بوزارة السياحة اعتماد هذه العقود، فبالتالي يعد خطاب الضمان المقدم من الشركة المالكة بوسيلة ضغط على الشركة حتى تقوم بالتزاماتها على أكمل وجه، وفي حالة إحداث أي تغيرات من الشركة المالكة بشأن الأسعار عليها تقديمها إلى الوزارة وبعد اعتمادها يجب الالتزام بها لمدة لا تقل عن سنة.

6- تشكيل لجنة هدفها عمل جولة ميدانية دورية لزيارة المنشآت السياحية والفندقية التي تعمل بنظام اقتسام الوقت، سواء الوزير أو من ينوب عنه أو ممثلون من وزارة السياحة للوقوف على مستوى تلك المنشآت الفندقية أو السياحية، وفحص مدى التزامها بالمواصفات الفندقية وتنفيذ العقود المبرمة مع المستفيدين وذلك طبقاً لبرنامج التفتيش التي تضعه الوزارة لضمان حماية المستفيدين من نظام اقتسام الوقت.

ثانيا: امتيازات المستفيد في نظام اقتسام الوقت

منحت التشريعات التي عالجت نظام اقتسام الوقت المستفيد عدة امتيازات، وذلك لضمان أفضل حماية له كونه الطرف الضعيف بالعقد ويمكن إجمال هذه الامتيازات فيما يلي (1):

1-إعطاء المستفيد الحق في تجزئة أسبوعه إلى فترتين خلال السنة، وذلك مقابل سداد المصروفات المترتبة على هذه التجزئة وفقا للوائح المنظمة لذلك.

2-يحق للمستفيد شراء أكثر من أسبوع بذات القرية أو المنشأة أو المنتجع السياحي بشرط ألا يتضمن العقد الواحد أكثر من ثلاثة أسابيع للمستفيد نفسه.

---

(1) يراجع في ذلك القرار الوزاري المصري رقم 96 لسنة 1996، والقرار الوزاري المصري رقم 477 لسنة 2005، والقرار الوزاري المصري رقم 257 لسنة 2006 والقرار الوزاري المصري رقم150 لسنة 2010.

3-إعطاء المستفيد الحق في طلب تغيير الفترة الزمنية له، أو إعادة بيع أو تأجير الوحدة لصالحة الخاص أو مبادلة الوحدة مع منتفع آخر على الوحدة ذاتها، أو على وحدة أخرى مماثلة لها في منشأة أخرى سواء داخل الجمهورية أو خارجها بشرط إخطار مالك المنشأة أو مستغلها بذلك قبل حلول المدة المحددة له بأسبوع.

4-منح المستفيد حق الانتفاع بجميع المرافق التابعة للمشروع السياحي الذي توجد فيه الوحدة مثل المسابح والحدائق والمسارح والملاعب والمطاعم.

5-اكتساب المستفيد عضوية إحدى شركات التبادل العالمية وذلك بعد دفع المستحقات المالية عليه.

6-منح المستفيد الحق في تجميع أسابيع الملكية الخاصة به، وإيداعها في إحدى شركات التبادل العالمية والتي تسمح له استعمالها في سنوات لاحقة متى تم إيداعها بفترة لا تقل عن ثلاثة أشهر من الأسبوع المحدد للمستفيد ولمدة سنتين متتاليتين بشرط أن يقوم المستفيد بسداد جميع المستحقات المالية بما فيها تكاليف الصيانة والضرائب.

7-إعطاء المستفيد حق التصرف في ملكيته الخاصة للوحدة فله حق التأجير أو البيع وإجراء كافة التصرفات القانونية ولكن بعد الرجوع لمالك المنشأة أو مستغلها أو أن ينيب المالك أو المستغل بذلك مقابل عمولة تدفع له.

8-السماح المستفيدين من نظام اقتسام الوقت وذويهم وذلك دون غيرهم من النزلاء في القرية السياحية أو المنتجع السياحي بتجهيز الطعام وتناوله داخل الوحدات المخصصة لهم.

9-في حال عدم رغبة المستفيد الانتفاع بالأسبوع الخاص به بنفسه أو بالتأجير أو الإهداء أو الترحيل أو المبادلة، فلا يلتزم بمصاريف الصيانة المقررة عليه كاملة في هذه الأعوام فقط يلتزم

بنسبة 25% من القيمة الإجمالية شريطة أن يقوم بإخطار الشركة المالك خلال الشهرين المثبتين بالعقد، والمحددين لسداد المصروفات السنوية.

الفصل الخامس

الخاتمة والنتائج والتوصيات

أولا: الخاتمة

تعد السياحة من أكثر القطاعات الداعمة للناتج المحلي في كثير من الدول العربية والأجنبية ولاسيما الدول البترولية وتعدّ نظام اقتسام الوقت أهم عنصر من عناصر النشاط السياحي لما له من دور تنموي كونه من الأنظمة الحديثة نسبيا.

وعليه قام عدد من المشرعين كالمشرع الفرنسي والمصري والسعودي والعماني بالاهتمام بعقد اقتسام الوقت، وتنظيمه وفق منظومة تشريعية نظمت كافة الأمور التي تخص النظام من حيث ضرورة الحصول على التراخيص اللازمة من قبل الجهات المعنية والمتمثلة بوزارة السياحة، واشتراط عدم جواز التعامل بهذا النظام إلا بعد الحصول على كافة التراخيص والوثائق المطلوبة وطرق تسويق النظام وشروط الإعلان عنه والكيفية التي يتم بها.

وقد قامت الباحثة من خلال هذه الدراسة، بالبحث في الآثار القانونية المترتبة على عقد اقتسام الوقت متمثلة في التزامات وحقوق كل من المالك والمستفيد من العقد، والتحديات التي تواجه كل منهم، وخلصت الباحثة بأن هناك قصوراً تشريعياً ملحوظاً في تنظيم عقد اقتسام الوقت الناحية التشريعية والتنظيمية، فخلو هذا النظام من القواعد المنظمة له سمحت بكثير من التجاوزات سواء من قبل المسوقين أو الشركة المالكة والبائعة للنظام.

وتبّين من خلال هذه الدراسة أن هناك ثمة التزامات تترتب على مالك المنشأة السياحية أو الفندقية بموجب العقد المبرم مع المستفيد، والتي جاءت بهدف ضمان تنفيذ العقد وحماية المستفيد

ولسلامة تطبيق نظام اقتسام العقد من أي تجاوزات للوصول إلى المستويات العالمية لتحقيق أعلى فائدة ممكنة للاقتصاد القومي، بالإضافة إلى الحقوق التي رتبتها شروط العقد المبرم مع المستفيد.

كما تبيّن في هذه الدراسة الحقوق المترتبة للمستفيد من عقد اقتسام الوقت بموجب بعض القوانين المطبقة والقرارات والتي يقابلها التزامات تفرض عليه للمالك.

ولوحظ في الدراسة أن المشرع الأردني لم يشرع أو ينظم قانون لضمان تنفيذ وتطبيق نظام اقتسام الوقت، واكتفى بقرار صادر عن وزير السياحة وترك تنظيم العقد للقواعد العامة، حيث يتم الرجوع إلى القواعد العامة في القانون المدني.

وتبيّن رغم وجود تشريعات تنظم نظام اقتسام الوقت كقانون السياحة العماني رقم 33 لسنة 2002 ولائحته التنفيذية، ونظام المشاركة بالوقت السعودي رقم 206 لسنة 1428هـ ولائحته التنفيذية، إلا أنها تعاني من القصور في بعض المسائل كما يتضح ذلك من خلال بيان نتائج هذه الدراسة والتوصيات المقترحة بهذا الشأن.

ثانيا: النتائج

توصلت الباحثة من خلال البحث في هذه الجزئية إلى النتائج التالية:

1- عقد اقتسام الوقت أو ما يعرف بـ (Time share) هو عقد يلتزم فيه مالك المنشأة السياحية أو مستغلها بنقل ملكية حصة في وحدة سياحية، أو نقل منفعتها إلى المستفيد على أن ينتفع بها الأخير مدة محددة من كل عام مقابل مبلغ نقدي يلتزم بدفعه المستفيد.

2- أول من عرف نظام اقتسام الوقت دول الغرب منذ أكثر من خمسين سنة وجرى التعامل به فظهر في المملكة المتحدة وبعدها في سويسرا إلا أنه لم ينظم تشريعيا، ثم ظهر في فرنسا وصدر قانون منظم له باسم شركات الملكية الزمنية عام 1986، وانتشر عقد اقتسام الوقت فكان المالك عبارة عن شركة تبيع حصصاً للمستفيدين وتخولهم حق الانتفاع بها لمدة محددة، وأدى ذلك إلى سعة انتشاره في كافة الدول الغربية مما أوصله إلى الدول العربية وكان أول ظهوره في مصر، ولكنه لم ينظم تشريعيا، إلا أنه صدر قرار وزاري رقم 96 لسنة 1969 والذي عين مفهوم عقد اقتسام الوقت وبين صوره وأشكاله والكيفية التي يتم بها، وبعدها حقق هذا العقد انتشاراً في باقي الدول العربية: ففي سلطنة عمان قام المشرع العماني بتنظيم أحكام المشاركة بالوقت في قانون السياحة رقم 33 لسنة 2002 والأحكام التفصيلية له في اللائحة التنفيذية لقانون السياحة، وبوصوله إلى المملكة العربية السعودية حيث أصدر المشرع السعودي نظام المشاركة بالوقت رقم 206 لسنة1428 واللائحة التنفيذية له، وقد صدر قرار بإجازة _من الناحية الشرعية_ هذا العقد ضمن شروط من مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي في دورته الثامنة عشر المنعقدة في ماليزيا عام 2008، وفي المملكة الأردنية الهاشمية صدر نظام عام 2011 تحت مسمى نظام تملك العطلات

واقتسام الوقت صادر بمقتضى البند (7) من الفقرة (5) من المادة (2) والفقرة (1) من المادة (16) من قانون السياحة رقم (2) 1988.

3- أطلق على هذا النظام عدة تسميات وبناءً على المصطلح باللغة الانجليزية الأصلية بمصطلح "تايم شير" "Time share" ثم جاءت الترجمة العربية بمعانٍ مشابهة كلها تعتمد على الحصة (أو النصيب أو السهم) أو الاقتسام (أو المقاسمة أو القسمة) أو المحاصة (توزيع الحصص) مثل "مشاركة الوقت" أو "المشاركة في الزمن" أو مشاركة زمنية" أو "اقتسام الوقت" أو "الحصص الزمنية، "المهايأة الزمانية" وقد اختلفت تسميات هذا النظام بحسب أنواعه في القانون وتنقسم التسمية لعقد اقتسام الوقت بحسب التكييف القانوني للعقد، أما الإيجار طويل المدة، أو البيع مع تجزئة الملكية، ولاحظنا استعمال المشرع الأردني لنظام تملك العطلات واقتسام الوقت ويعني حق الانتفاع بوحدة في المنشأة أو المشروع ولمدة (حصة زمنية) من كل سنة من السنوات المتفق عليها بموجب عقد يبرم لهذه الغاية بين المشترك والمالك مقابل ثمن معلوم يختلف باختلاف الزمن.

4- يتكون عقد اقتسام الوقت من عدة أركان تتشابه مع الأركان العامة للعقود كالرضا والمحل والسبب والشكلية بالإضافة إلى أركانه الخاصة المتمثلة بأطراف العقد الأساسي وهما المشتري أو المستفيد أو المشترك، والطرف الثاني هو مالك المنشأة أو مستغلها وهو البائع بالإضافة إلى العديد من الأطراف المتشابكة التي تتكافل معا لإنجاح العقد مثل شركات التبادل، والإدارة، وشركات التسويق، والبنوك، والمؤسسات الترفيهية، وشركات إعادة البيع، ومع تحديد مدة الانتفاع التي تصل إلى عشرين عاماً وتعين المقابل النقدي ونوع الخدمة المقدمة للمستفيد.

5- تمثل الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت التكييف المحدد للعقد، فتعددتْ صور هذا العقد في الواقع العملي كأن يكون عقد بيع أو عقد إيجار للوقت أو عقد إقامة فندقية، أو عقد يرتب منفعة فقط، ويمكن حصر صورة هذا العقد في صورتين، هما إما نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية وتسمى (الملكية الكاملة أو عقد الملكية المشتركة) وإما نقل ملكية منفعة في وحدة سياحية أو سكنية.

6- يحدد الوصف القانوني لعقد اقتسام الوقت بحسب مجموعة الظروف التي تحيط به كونه يتشابه مع عدة عقود مسماة، كعقد البيع أو الإيجار، وعقد الإقامة الفندقية وعقد المقاولة، ولكن لوجود القليل من الاختلاف عن هذه العقود نجد صعوبة في تطبيق القواعد الخاصة بأي من العقود السابقة، وبالنتيجة نلاحظإن عقد اقتسام الوقت هو عقد من نوع خاص رغم أنه يتشابه مع كثير من العقود كالبيع والإيجار والمقاولة، إلا أنه يحتاج إلى تنظيم خاص به.

7- يشترك عقد اقتسام الوقت مع العديد من العقود المسماة المعالجة والمنظمة في الكثير من القوانين بجملة من الخصائص فهو من عقود المعاوضة، فكل طرف من أطرافه يأخذ مقابلا لما يعطي، ويعدّ عقدا شكليا ولا يكفي لانعقاده التراضي، بل تشترط الكتابة والتسجيل وليس لمجرد الإثبات لكن شرط للانعقاد، وذلك للحد من ظاهرة التلاعب والاحتيال في ظل عدم وجود نص تشريعي يحمي هذا العقد، ويختص بأنه عقد إذعان حيث يمثل المستفيد الطرف الضعيف بالعقد، وأخيرا هو عقد ملزم لجانبين وبالتالي تترتب التزامات وحقوق على أطرافه والذي هو موضوع هذه الدراسة.

8- يترتب بمناسبة عقد اقتسام الوقت في ذمة المالك للوحدة السياحية عدة التزامات، ويترتب له العديد من الحقوق، وتتمثل التزامات المالك أمام وزارة السياحة كالأمور الخاصة بتسجيل شركة اقتسام الوقت والتراخيص المطلوبة، والتزامات المالك أمام المستفيدين(المشتركين)في العقد كالالتزام بالإعلام قبل التعاقد(الالتزام بالإعلام الكافي) والتزام مالك المنشأة أو مستغلها بتقديم الخدمات السياحية والفندقية للمستفيد،ويلتزم المالك بصيانة الوحدات السياحية والفندقية وتمكين المستفيد الانتفاع بها، وتترتب على المالك بعض الجزاءات جراء عدم تقيده بتنفيذ التزامه أو إخلاله فيه وتمثل الحقوق بحق المالك في المقابل النقدي و حقه في إدارة شركة اقتسام الوقت وإدارة الموقع السياحي وإدارة الوحدات واتخاذ كافة القرارات التي تضمن سير العقود على أكمل وجه.

9- يرتب عقد اقتسام الوقت عدة آثار خاصة بالمستفيد تتنقسم إلى حقوق والتزامات تتحدد بحسب صورة العقد الذي تم إبرامه بين الطرفين فيلتزم المستفيد بأداء ثمن معين مقابل إقامته وانتفاعه من الوحدة السياحية، ويلتزم بدفع المصاريف الإضافية السنوية كمصاريف الصيانة والضرائب والإدارة ويلتزم المستفيد باستعمال الوحدة السياحية أو الفندقية في الغرض المتعاقد عليه وأن يحافظ عليها، وعلى مرافقها الخاصة، وألا يعرضها للتلف وألا يجري أي تعديلات فيها وأن يسلمها للمالك عند انتهاء المدة.

10- يحصل المستفيد من عقد اقتسام الوقت على الكثير من الحقوق، مثل حق المستفيد بتسلم الوحدة السياحية أو الفندقية في الموعد المحدد، وطبقاً للمواصفات الموجودة في العقد **و**حقه بالانتفاع بالوحدة السياحية أو الفندقية طوال مدة إقامته في الوحدة والحصول على النشرة التفصيلية المتعلقة بالعقد، بالإضافة إلى ذلك وضعت حقوق من طبيعتها تحمي المستفيد مثل

حق المستفيد في إلغاء العقد أو التراجع عنه، وحقه بإجراء التصرفات القانونية على ملكية الوحدة الخاصة به سواء بالبيع أو بالإيجار أو بالهبة أو بالمبادلة، ولا تقتصر الحقوق عليه فقط، بل تمتد إلى جميع ورثته بعد موته.

11- تأمين حماية للمستفيد من نظام اقتسام الوقت ومن الأساليب التسويقية الكاذبة الذي يستخدمها المفوض أو المالك للشركة، فوضعت التشريعات مجموعة من الضمانات لحماية المستفيد من كافة طرق الغش والخداع والتزييف، وحفت ذلك بالكثير من الامتيازات التي جعلت لمصلحة المستفيد على أساس أنه عقد إذعان وأن المستفيد طرف ضعيف مثل إعطاء المستفيد مدة لفسخ العقد دون أن يرتب آثاره.

ثالثاً: التوصيات

1- ضرورة تنظيم عقد اقتسام الوقت في قانون مستقل، أو ضمن نصوص قانون السياحة، بحيث يتم وبكل دقه تحديد الضوابط والشروط للممارسة هذا النظام وتعيين الحقوق والالتزامات الناشئة عنه وحماية أطراف التعاقد كونه نظاماً متشعباً يحوي الكثير من المواضيع.

2- ضرورة تنظيم عقد اقتسام الوقت بما يوافق قواعد القانون المدني الأردني، ولما لاحظنا من اختلاف في بعض السائل مثل التأجير من الباطن وتوريث حق المنفعة بعد موت صاحب حق الانتفاع.

3- وإلى أن يتم ذلك يجب ضبط هذا العقد بجملة من الضوابط:

ضرورة العمل على تصحيح المفاهيم الخاطئة عن عقد اقتسام الوقت، من ناحية ضعف القوانين المساندة له، ومن ناحية الأساليب المعتمدة من قبل المسوقين التي عملت على هز صورة هذا العقد عند أغلبية الجمهور.

تشديد الرقابة من وزارة السياحة على الشركات العاملة في عقود اقتسام الوقت لضمان حماية المتعاملين.

تنظيم سبل الدعاية والإعلان بحيث يراعى فيها الدقة والوضوح وعرض كافة البيانات المتعلقة بالعقد، والبعد عن أساليب الإغراء والتزييف والجذب الكاذب.

عدم قصر العمل بنظام اقتسام الوقت على المنشآت السياحية والفندقية والعمل على توسيع مجالاتها لكي تعم العقارات السكنية وغيرها.

ضرورة إيجاد وتفعيل جهات مختصة رسمية مهمتها توعية الجمهور بكافة جوانب العقد وتقديم النصح والإرشاد لهم، ومعالجة المشاكل الناتجة عن التعاقد وعمل دراسات لبيان كيفية الوصول إلى المستويات العالمية لتحقيق أعلى فائدة ممكنة للاقتصاد الوطني.

ضرورة تعيين جهة قضائية تفض النزاعات المتعلقة بنظام اقتسام الوقت ولمتابعة كافة القضايا التي تنشأ عن هذه العقود أو تعيين لجنة تحكيم تتولى كافة النزاعات المترتبة عن التعامل مع هذا النظام.

وضع جزاءات رادعة على كافة المخالفات سواء من المالك أو من المستفيد جراء عدم الالتزام بالضوابط والشروط المكتوبة في بالعقد.

تم بحمد الله

المراجع العربية:

1. أبو رمان، اسعد والزيادات، ممدوح، مدى إدراك السياح الأردنيين للخداع التسويقي الذي تمارسه وكالات السياحة والسفر، دراسة تحليلية ميدانية_ مجلة تنمية الرافدين، العدد100، مجلد 32لسنة 2010 جامعة الموصل،2009/8/24

2. أبو سلمان، عبد الوهاب إبراهيم (2007)، عقد التملك الزمني، دراسة قانونية مقارنة. مجلة البحوث الفقهية المعاصرة.

3. أبو علم، وصال، (2005) دراسة لصناعة المشاركة بالوقت في مصر، المؤتمر العلمي السنوي الرابع لجامعة حلوان، الجوانب التشريعية والاقتصادية للسياحة في مصر والعالم العربي، مطبعة الإسراء، القاهرة.

4. جلال، نفين –عيد، إبراهيم، دراسة تأثير المتغيرات الدولية والمحلية على صناعة السياحة الحاضر والمستقبل، مجلة اتحاد الجامعات العربية للسياحة والضيافة، كلية السياحة والفنادق جامعة قناة السويس.

5. جميعي، حسن عبد الباسط. (1997)، التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت، النسر الذهبي للطباعة، مصر

6. حمدون، ندى سالم، (2011)، عقد المشاركة بالوقت، دراسة مقارنة بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون، جامعة الإمارات العربية، كلية الحقوق.

7. زهران، طه (2009)، نظام المشاركة الزمنية، بحث منشور على منتديات طلاب كلية حقوق الزقازيق.

8. السالك، كامل فريد، شرح عقد الإيجار الموسمي، دار الملاح للطباعة والنشر.

9. سلامة، احمد عبد الكريم(2000)، عقد المشاركة الزمنية أو اقتسام الوقت في القانون الدولي الخاص، دار النهضة العربية، القاهرة.

10. السنهوري، عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني، ج4، البيع والمقايضة، دار النهضة العربية، القاهرة.

11. السنهوري، عبد الرزاق الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج8.

12. السنهوري، عبد الرزاق، (1986) الوسيط في شرح القانون المدني (أسباب كسب الملكية العينية الأصلية) دار النهضة العربية، القاهرة، ج9.

13. السيسي، ماهر عبد الخالق، (2003) صناعة السياحة، القاهرة، مطابع الولاء الحديثة.

14. صاحب، اشراق صباح، (2010) عقد المشاركة الزمنية التايم شير، مجلة رسالة الحقوق، العدد الأول، 192-212.

15. الصميدعي، محمود، والحرامي، جمال حسين، إثر استراتيجيات تقديم وتطوير الخدمات السياحية على رضا السياح، دراسة تطبيقية في القطاع السياحي الأردني، عمان، 2004

16. عبادي، بتول صراوة (2012) العقد السياحي دراسة قانونية مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية. بيروت.

17. عبد القادر، ناريمان (1998) التشريعات الفندقية والسياحية (الشركات السياحية التنظيم القانوني للإرشاد السياحي نظام اقتسام الوقت في مصر) القاهرة.

18. عبد الهادي، نفين، تملك العطلات واقتسام الوقت مفهوم سياحي جديد في المملكة، جريدة الدستور، 2011/4/5.

19. عرفة، محمد، السياحة بنظام المشاركة بالوقت وسيلة لترويج السياحة وتشجيعها في السعودية، مجلة الاقتصادية، ، العدد 465914 يوليو 2006

20. عرفه، محمد(2007) أهمية التنظيم القانوني للسياحة بالمشاركة بالوقت، بحث منشور على صحيفة الاقتصادية العدد 5044 بتاريخ 2007/8/3.

21. عرفه، محمد، أهمية التحكيم لتسويه المنازعات الناشئة عن سياحة (التايم شير)، مجلة الاقتصادية 8 أغسطس، 2007 العدد 5051.

22. عمر، محمد عبد الحليم، ندوة المشاركة الزمنية وحقوق الاتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر،24 فبراير 2008م مطبعة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر، مدينه نصر

23. غاوي، احمد، التحذير من مسوقي "تايم شير" غير نظاميين، صحيفة الرياض اليومية، العدد 14281، 31يوليو 2007

24. الغزالي، محمد محمد، (2008) التطبيق المعاصر لاقتسام الوقت "التايم شير" المشاركة الزمنية "التايم شير" وحقوق الارتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر جامعة الأزهر.

25. القاضي، هشام محمد، ندوة المشاركة الزمنية وحقوق الاتفاق بين المنظور الإسلامي والتطبيق المعاصر ،24 فبراير 2008م، مطبعة مركز صالح كامل للاقتصاد الإسلامي، جامعة الأزهر مدينة نصر

26. كامل، سمير، (1991) النظام القانوني لحق المستفيد من المشاركة بالوقت، دار النهضة العربية، القاهرة.

27. لآل الدين، محمد أكرم، (2007) نظام الاشتراك في الوقت، بحيث مقدم إلى مجمع الفقه الإسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الإسلامي الدورة الثالثة عشرة ماليزيا.

28. محاسنة، نسرين (2005)، عقد اقتسام الوقت، دراسة قانونية القانون الأردني والقوانين المقارنة، بحث منشور، جامعة اليرموك.

29. المصري، رفيق يونس، (2004) ندوة بعنوان المشاركة بالوقت، مركز أبحاث الاقتصاد الإسلامي –جامعة الملك عبد العزيز، جدة.

30. المصري، نعيم سمارة، قسمة المهايأة في الفقه الإسلامي، مجلة الجامعة الإسلامية (سلسة الدراسات الإسلامية) المجلد التاسع عشر العدد الأول، يناير 2011، كلية الشريعة جامعة الأزهر، غزة فلسطين

31. ملاعلو، ندى سالم حمدون، مجلة الشريعة والقانون، عقد المشاركة بالوقت دراسة مقارنه، كلية الحقوق، العراق. العدد الواحد والخمسون–يوليو2012.

التشريعات:

1-القانون المدني الأردني رقم (43) لسنة 1976.

2-قانون السياحة الأردني رقم (20) لسنة 1988.

3-قانون السياحة العماني رقم (33) لسنة 2002.

4-القرار الوزاري المصري رقم 96 لسنة 1996

5-القرار الوزاري المصري رقم (150) ل سنة2010

6-اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي.

7-اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت لقانون السياحة العماني.

8-نظام المشاركة بالوقت السعودي رقم 206 لسنة 1428هـ-2007 م.

9-نظام تملك العطلات واقتسام الوقت الأردني لسنة 2008.

المواقع الإلكترونية

1. **ستار تايمز** www.startime.com

2. موقع صحيفة الاتحاد www.alitihad.ae/details.php?=1283&y=2008&article=full

3. **موقع البعثة الدبلوماسية للمملكة العربية السعودية في اثينا اليونان نظام المشاركة بالوقت 1435/2/1**

4. http// mafa.gov.sa/sites/Greece/AR/advertisement/page،Embassies

5. موقع جرس الإخباري www.gerasanews com/index.php?page=article&id=122026،

6. موقع الاقتصادية www.aleqt.com/2006/02/22/article

7. موقع تايم شير http//timeshare.scta.gov.sa/timeshare/intro details.jsp

8. موقع شركة التبادل العالمية www.rci.com/RCI/RCIW/RCIW

9. موقع كنوز www.konuz.com

10. www.comsumer.org

11. http://arpc.afrc.af.mil/jaltime.htm